

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0109-RL

Puerto Quito, 22 de mayo de 2025

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

Resolución Legislativa

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

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

CONSIDERANDO:

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.”

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- 1. Planificar 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.*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
(...)”.*

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina:

*“Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:
(...)*

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0109-RL

Puerto Quito, 22 de mayo de 2025

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;*

(...)

“Art. 55.- 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;

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;*

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

(...)”.

“Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

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;*

b) *Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;*

(...)”.

“Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0109-RL

Puerto Quito, 22 de mayo de 2025

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

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 FORMAN PARTE INTEGRANTE. NRO. 10-2024, emitida por el Concejo Municipal, se encuentra publicada el día miércoles 9 de octubre de 2024, en la Edición Especial N° 1822 - Registro Oficial.

Que, con memorando Nro. GADMCPQ-CM-2025-0076-M, de 04 de abril de 2025, suscrito por la Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez, CONCEJAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO, presenta el PROYECTO DE ORDENANZA DE LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE PROPIEDADES QUE CUENTEN CON TITULO DE PROPIEDAD ADQUIRIDAS ANTES DEL AÑO 2015 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO.

Que, mediante memorando Nro. GADMCPQ-SG-2025-0083-M, de 07 de abril de 2025, suscrito por la Secretaria General solicita informe jurídico respecto del PROYECTO DE ORDENANZA DE LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE PROPIEDADES QUE CUENTEN CON TITULO DE PROPIEDAD ADQUIRIDAS ANTES DEL AÑO 2015 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO.

Que, con memorando Nro. GADMCPQ-DGPDT-2025-0456-M, de 11 de abril de 2025, suscrito por el Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, remite el informe Técnico FAVORABLE sobre la pertinencia y continuidad al proceso de análisis y aprobación del “PROYECTO DE ORDENANZA DE LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE PROPIEDADES QUE CUENTEN CON TITULO DE PROPIEDAD ADQUIRIDAS ANTES DEL AÑO 2015 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO, en el que indica:

“Recomendaciones

En la necesidad de construir una normativa acorde a la realidad territorial cantonal y en la búsqueda de una respuesta adecuada para la ciudadanía que requiere solucionar de

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0109-RL

Puerto Quito, 22 de mayo de 2025

manera pacífica, ordenada y planificada sus conflictos de tenencia de tierra es importante acoger como recomendaciones los siguientes puntos:

1. Que el Gobierno Municipal del Cantón Puerto Quito, actualice, reforme o cree ordenanzas destinadas al tratamiento de excedentes o diferencias de terreno, incorporando procedimientos claros, proporcionales y garantistas de derechos.
2. Que se estandaricen los criterios técnicos para la verificación de excedentes de superficie, conforme a normas vigentes en los sistemas de catastros actualizados según sus levantamientos georreferenciados.
3. Que Gobierno Municipal del Cantón Puerto Quito promueva campañas de saneamiento y regulación predial, brindando asesoría gratuita para facilitar la regularización de propiedades afectadas por discrepancias de linderos o área.”

Que, con Memorando Nro. GADMCPQ-PS-2025-0246-M de fecha 15 de mayo de 2025, el Abg. Edison Pablo Caiza Toapanta Procurador Síndico, indica:

“CONCLUSIÓN: Es menester contar con una herramienta jurídica cantonal, que permita la regularización de excedentes o diferencias de los terrenos de propiedad privada y consecuentemente el GAD Municipal del cantón Puerto Quito a través de sus dependencias, proceda al despacho de los trámites solicitados por los usuarios con un procedimiento claro y en cumplimiento de los requisitos exigidos.”

RECOMENDACIÓN: En virtud de lo expuesto, esta Procuraduría Síndica recomienda que es procedente el proyecto de Ordenanza presentado, mismo que ha sido objeto de correcciones y se lo remite como PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA QUE CUENTEN CON TÍTULO DE DOMINIO EN EL CANTÓN PUERTO QUITO, para el análisis e informe de la Comisión respectiva, ya que cuenta con los requisitos establecidos en el artículo 322 del COOTAD, y su contenido se sujeta a los parámetros señalados en el artículo 481.1 del Código ibídem, para posterior aprobación del Concejo Municipal. Por lo tanto, se emite criterio jurídico favorable.”

Que, con Informe Nro. 16-2025 de fecha 19 de mayo de 2025, la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto, Territorialidad y Transporte, emite Informe Favorable, con la siguiente recomendación:

“Que, se ponga en conocimiento del Pleno del Concejo Municipal, para su respectivo ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA QUE CUENTEN CON TÍTULO DE DOMINIO EN EL CANTÓN PUERTO QUITO. Con las siguientes recomendaciones:

En el artículo 6 del Proyecto dice:

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0109-RL

Puerto Quito, 22 de mayo de 2025

“Art. 6.- Por concepto de inspección que realizará la Unidad de Topografía y/o Geógrafo/a responsable del área técnica de Planificación, el o los solicitantes deberán pagar el valor de 10,00 dólares de los Estados Unidos de América, por hectárea y/ o fracción.”

Que quede de la siguiente manera:

“Art. 6.- Por concepto de inspección que realizará la Unidad de Topografía y/o Geógrafo/a responsable del área técnica de Planificación, el o los solicitantes deberán pagar:

- a) En la zona urbana el valor de 30 dólares.*
- b) En la zona rural el valor de 10 dólares por hectárea, que en ningún caso será inferior a 30 dólares.*

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

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

APROBAR EN PRIMER DEBATE EL PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA QUE CUENTEN CON TÍTULO DE DOMINIO EN EL CANTÓN PUERTO QUITO, CON LA RECOMENDACIÓN DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE PLANIFICACIÓN, PRESUPUESTO, TERRITORIALIDAD Y TRANSPORTE CONSTANTE EN EL INFORME NRO. 16-2025; decisión tomada por unanimidad, la cual fue notificada al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este cantón, quien dispuso su publicación en los medios previstos para el efecto. - Puerto Quito, 22 de mayo de 2025.

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Priscila Mariuxi Ordoñez Ramirez
SECRETARIA GENERAL

Copia:

Señor Magíster
Edison Pablo Caiza Toapanta
Procurador Síndico

Señor Magíster
Freddy Augusto Brotons Salvador

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0109-RL

Puerto Quito, 22 de mayo de 2025

Director de Gestión Ambiental

Señora Abogada
Jacqueline del Carmen Torres Torres
Directora de Gestión Administrativa(E)

Señora Ingeniera
Jenny Fernanda Nuñez Caiminagua
Directora de Gestión de Obras Públicas (E)

Señor Licenciado
Klever Orlando Caiza Parra
Director de Gestión de Turismo

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

Señor Economista
Walmore Ildauo Jativa Ramirez
Director de Gestión Financiera

Señor
Wilson Leodan Veloz Camacho
Director de Gestión de Desarrollo Comunitario