

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Arenillas: Que establece el procedimiento para declarar de interés social a los asentamientos humanos de hecho consolidados de propietarios particulares ubicados en suelo urbano y de expansión urbana y establecer su proceso integral de regularización en el cantón, provincia de El Oro** 2
- **Cantón Arenillas: Que regula la declaratoria de propiedad horizontal, en el cantón, provincia de El Oro** 25
- **Cantón Arenillas: Reformatoria que regula el cobro de la tasa sobre el uso y ocupación de suelo urbano y rural en el cantón, provincia de El Oro** 35

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO CONSOLIDADOS DE PROPIETARIOS PARTICULARES UBICADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la finalidad de organizar el crecimiento urbano de la Ciudad de Arenillas que hasta la actualidad es desordenado, con la presencia de prácticas mercantilistas que impulsaron los asentamientos humanos de hecho, eludiendo el control e irrespetando la planificación territorial.

Los compradores de buena fe quienes, pese a ser posesionarios de la tierra por muchos años, no han podido obtener su título de propiedad, sufriendo en muchos casos presiones de los lotizadores informales y lo más penoso, aun viviendo sin servicios básicos y en condiciones de irregularidad con las secuelas que esta situación conlleva.

A partir de la nueva constitución que entro en vigencia en octubre del 2008, el mandato por el derecho a la vivienda, al hábitat y a la ciudad que constan en los artículos 30 y 31 de la misma, nos ha llevado a una visión reguladora del ordenamiento territorial que cambia el concepto de tierra, concebida anteriormente como mercancía, y concibe al suelo urbano como sustento del derecho a la vivienda y al desarrollo equilibrado de la familia, en particular, y del ser humano, en general.

El Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, publicado en el Registro Oficial N° 303 del 19 de octubre del 2010, estableció la figura de la expropiación especial, determinada en el artículo 596, figura legal cuya finalidad es la de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

El 21 de enero del 2014 es publicada en el Registro Oficial N° 166 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, normativa que modifica lo establecido en el artículo antes señalado con el fin de facilitar los procedimientos de la expropiación especial.

Con la finalidad de buscar el mecanismo que conlleve a realizar los procedimientos legales para la regularización de la tierra y asentamientos humanos ilegales, se evidencia la necesidad de detallar de mejor manera el procedimiento para la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y expansión urbana, de tal suerte que los funcionarios sepan cómo aplicar la norma legal sin la posibilidad de confusión con una expropiación normal, la misma que tiene otros ámbitos de aplicación.

Esta ordenanza permite desarrollar paso a paso cada uno de los componentes del artículo 596 reformado del COOTAD, estableciendo un camino de doble vía: por un lado, el cumplimiento de la norma por parte de la administración pública y por otra, el seguimiento y control social por parte de los poseionarias, a los procesos hasta culminar con la entrega de escrituras individuales.

El artículo 596 reformado, establece un procedimiento especial frente a una situación de propiedad y posesión de suelo excepcional. Efectivamente, se trata de resolver situaciones en las cuales el propietario y eventualmente promotores del suelo, iniciaron procesos irregulares de lotización y transferencia de la propiedad a poseionarios, quienes pagaron por el valor de ese suelo, pero nunca se perfeccionó la transferencia de esa propiedad.

En este sentido, el artículo 596 reformado, permite que el GAD Municipal de Arenillas intervenga para desarrollar un proceso de expropiación especial a favor de terceros, esto es, a favor de los poseionarios que ocupan el suelo y han contribuido al pago de dicha propiedad. Para ello, el procedimiento debe garantizar agilidad y justicia para los poseionarios de dichos bienes, paso preliminar para que la Municipalidad regularice la propiedad del suelo y desarrolle las obras de infraestructura requeridas.

De esta manera, se va cumpliendo el compromiso de garantizar el derecho a la ciudad que, entre otros resultados, otorgaran las escrituras de las viviendas a los poseionarios de los asentamientos humanos de hecho realizados en predios particulares y permitirá el pago del justo precio y la dotación de servicios básicos a estos barrios no regularizados, garantizando el derecho a la vivienda digna y al hábitat urbano de la población más necesitada del Cantón Arenillas.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARENILLAS

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución dice: *“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 esta, en la función social ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”.*

Que, el artículo 264 de la Constitución: *"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-rural y ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."*

Que, el artículo 375 de la Constitución dice: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...) 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano";*

Que, el artículo 376 de la Constitución dispone lo siguiente: *"Para hacer efectivo el derecho de la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado."*

Que, el artículo 415 de la Constitución dispone: *"El Estado y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptaran políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes."*

Que, el literal e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la siguiente; "(...) e) *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, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD, que se refieren a las atribuciones del Concejo Municipal, disponen: *"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; (...) y, x) regular y controlar, mediante 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 artículo 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del artículo 375 de la Constitución, dispone: *"El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y de las personas. (...) El gobierno central a través del Ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, un catastro nacional integrado geo-referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad"*.

Que, el artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente *"a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos"*

Que, el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial metropolitano y municipal, artículo 466, dispone: *"...atribuciones en el ordenamiento territorial - Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados..."*;

Qué; el cumplimiento del artículo 596 del COOTAD, reformado, que se refiere a la *"expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana..."*, requiere del señalamiento de especificaciones claras según las características y condiciones propias de la circunscripción territorial en la que se aplicará,"

Que, la Ley reformativa del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 60, determina la reforma del artículo 596, determina que: *"Cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades."*;

Que, la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del registro Oficial N° 790, de 5 de julio del 2016, determina condiciones específicas a los Gobiernos Autónomos y Descentralizados

municipales en los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, normas que son de obligatorio cumplimiento;

En ejercicio de sus atribuciones legislativas, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO CONSOLIDADOS DE PROPIETARIOS PARTICULARES UBICADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.

**CAPITULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- Objeto: La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de los asentamientos humanos de interés social de hecho y consolidados ubicados en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado.

Art. 2.- Principios generales. - Principios de aplicación de la ordenanza.

- a) **Jerarquía normativa:** Las disposiciones del artículo 596 del COOTAD, reformado, sobre expropiación especial para la regularización de asentamientos que se encuentran en esta condición.
- b) **Especialidad:** La disposición de esta norma tendrán jerarquía respecto de la materia, sobre otras normas conexas.
- c) **Garantía del derecho a la vivienda digna:** Todo asentamiento humano de hecho y consolidado ubicado en predios particulares, tendrá derecho a beneficiarse de las disposiciones contenidas en esta ordenanza, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en las mismas.
- d) **Garantía del derecho al habitad urbano y de expansión urbana:** En todo proceso de expropiación especial regularización, el GAD municipal de Arenillas junto con los adjudicatarios deberán construir la infraestructura sanitaria, vial, de servicios básicos y comunitarios con estándares de calidad, establecidos para el uso residencial del suelo urbano tomando en cuenta las normas técnicas de seguridad y de acceso de los discapacitados.
- e) **Obligatoriedad e inmediatez:** Todas las dependencias del GAD municipal de Arenillas que intervengan en el proceso de regularización de los asentamientos

humanos de hecho, deberán atender los requerimientos administrativos, técnicos, financieros y legales que les compete de forma obligatoria y en los plazos establecidos por la Ley.

- f) **Indubio pro-administrativo:** En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de regularización, se aplicarán en el sentido más favorable a los adjudicatarios.
- g) **Proscripción de la especulación del suelo:** Los funcionarios están obligados a denunciar a los infractores y los actos de presunta especulación con el suelo urbano, rural y de expansión urbana, con el debido sustento y contando con los elementos de convicción necesarios.

Art. 3.- Ámbito. - Esta ordenanza se aplicará a los asentamientos humanos de hecho en predios de suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares, dentro de la circunscripción territorial del cantón Arenillas, que se encuentren en situación de irregularidad jurídica y que cumplan con los requisitos y condiciones previos en la presente ordenanza.

Art. 4.- Definiciones. - Con el propósito de homogeneizar el entendimiento y la aplicación de la presente ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Asentamiento de hecho:** Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido; o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta irregularidad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos.
2. **Áreas verdes y de equipamiento.** - Son espacios destinados a la recreación o a la implantación de equipamientos de servicios públicos y sociales, que por el proceso de regularización pasarán a ser de propiedad municipal.
3. **Barrio.** - Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social de la ciudad, que devienen en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.
4. **Asentamientos humanos de Interés Social:** Son los asentamientos humanos que cumplen con las condiciones para ser declarados de interés social.
5. **Ciudad.** - Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal. Comprende tanto el

- espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de los ciudadanos.
6. **Colindante.** - Son lotes adyacentes que están ubicados uno junto al otro y tienen linderos comunes.
 7. **Consolidación.** - Porcentaje de ocupación existente en un predio que resulta de dividir el número de lotes con edificaciones existentes para el número de lotes propuestos.
 8. **Copropiedad.** - Se entenderá como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.
 9. **Declaración juramentada.** - Manifestación de voluntad realizada por una o varias personas, bajo juramento, con las solemnidades establecidas por la ley.
 10. **Desarrollo urbano.** - Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
 11. **Equipamiento social y de servicios.** - Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales, de educación o salud, complementarias o las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
 12. **Espacio público.** - Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
 13. **Fraccionamiento, partición o subdivisión.** - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y ocupación del suelo.
 14. **Hábitat.** - Es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concentran todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado, orientadas a la consecución del buen vivir.

15. **Infraestructura.** - Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
16. **Inmueble Proindiviso.** - Inmueble sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes específicas determinadas a dos o más personas.
17. **Lindero.** - Es el límite o límites hasta donde se extiende el predio o lote.
18. **Márgenes de protección.** - Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de los cuerpos de agua en general, ríos, quebradas, acueductos, poliductos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión y otras áreas de protección especial que pueden afectar la calidad de vida, seguridad y salud de los habitantes.
19. **Norma urbanística.** - Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las normas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
20. **Planeamiento urbanístico.** - Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
21. **Regularización integral.** - Es el conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.
22. **Sistemas públicos de soporte.** - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
23. **Zonas de protección ecológica.** - Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros.

24. **Zonas de riesgo.** - Son zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (hechos por el ser humano), como pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar si no a la integridad y vida humana es decir que entrañe riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme así lo determine la autoridad competente.

Art. 5.- Etapas del proceso integral de regularización. - El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá tres etapas:

1. **Regularización.** - Es la etapa cuyo objetivo es la habilitación del suelo a través del fraccionamiento del mismo, la contribución de área verde y equipamiento público, y trama vial, de conformidad con la normativa vigente. Este proceso busca disminuir la ocupación informal del suelo, realizando la regularización normativa y administrativa de la tierra, mejoramiento barrial, mitigación de riesgo y reubicación de familias asentadas en zonas de protección ecológica o de riesgo no mitigable.

2. **Titularización individual.** - Es la etapa mediante la cual se otorgan las escrituras individuales a los poseedores o copropietarios del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad realizará de ser necesario el acompañamiento respectivo, a fin de que los títulos de propiedad legalmente otorgados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean entregados a sus beneficiarios.

3. **Desarrollo de infraestructura.** - Es la etapa de intervención tendiente a dotar de obras de infraestructura al asentamiento regularizado mediante gestión municipal o pública, gestión directa de los propietarios o cogestión, de acuerdo a sus competencias.

Art. 6.- Declaratoria de Interés Social. - Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos Humanos de hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones o requisitos:

- a. Falta de planificación urbanística.
- b. Inseguridad Jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.
- c. Viviendas con calidad estructural reducida.
- d. Falta parcial o total de servicios básicos.

- e. Obras de infraestructura ejecutadas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado u otras entidades públicas.
- f. La conformación del asentamiento a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años; y,
- g. Una consolidación mínima del 30%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en la presente ordenanza.

Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales y físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de regularización.

CAPITULO II DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

Art. 7.- Competencia administrativa sobre el proceso de regularización. - La dirección de Planificación y Ordenamiento territorial será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.

Art. 8.- Obligatoriedad del levantamiento de información. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial, en coordinación con otras dependencias municipales, deberá identificar y realizar un levantamiento anual de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho y consolidados localizados en su territorio, a fin de que sean analizados para el proceso de regularización. Dicha identificación servirá de insumo para que el GAD Municipal determine los asentamientos cuya regularización deba ser promovida en forma inmediata, en cumplimiento de las condiciones sociales, legales, ambientales y de riesgos de la propiedad.

Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto, para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que identifique a los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, en los términos y condiciones establecidos en la Ley.

Los procesos de regularización se realizarán exclusivamente sobre los asentamientos identificados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, no pudiendo incluirse posteriormente más asentamientos en este proceso, a excepción de que un asentamiento pruebe debidamente que cumple con los

requisitos establecidos para su regularización y que no fue incluido en esta identificación.

Art. 9.- Zonas no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes municipales; y, los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo, zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes mayores al 30% las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

Sin embargo, si en un predio o lote existe una parte del inmueble que pueda habilitarse y otra que no, se procederá a realizar el proceso de regularización del asentamiento humano en la parte que no se halle afectada. Para ello se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará que en las zonas no susceptibles de regularización se mantengan asentamientos existentes o se produzcan nuevos asentamientos.

Art. 10.- Relocalización de asentamientos ubicados en zonas no susceptibles de regularización. - En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado, se encuentre en zonas no susceptibles de regularización se procederá de inmediato a su relocalización in situ, a las familias afectadas se les iniciará el proceso de relocalización. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá identificar predios adecuados para realizar procesos de relocalización de asentamientos humanos de hecho y Consolidados que no sean susceptibles de regularización, sean estos predios de propiedad municipal o de propiedad privada, para lo cual se deberán iniciar los procedimientos correspondientes.

Art. 11.- Ordenamiento territorial. - La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Municipal de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Municipal podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.

Art. 12.- Cambios de zonificación.- Si el asentamiento humano de hecho y consolidado se ubica en un sector cuya zonificación no permite la división de los predios que de hecho ya se encuentre realizada, el Concejo Municipal a través de las comisiones correspondientes y previa la obtención de los informes técnicos necesarios, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio sujeto de regularización, considerando las condiciones territoriales del

asentamiento. La propuesta de cambio de zonificación deberá ser presentada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo el cumplimiento de todos los requisitos determinados en el ordenamiento jurídico.

Art. 13.- Áreas verdes y de equipamiento comunitario. - El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento comunitario para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y de interés social, deberá respetar como mínimo el porcentaje del 15% del área útil del predio, destinado exclusivamente para áreas verdes, deportivas y recreacionales.

Art. 14.- Iniciativa de los procesos de regularización. - Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de la siguiente forma:

- a) **Iniciativa Pública:** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa municipal atendiendo a la planificación anual del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- b) **A petición de parte:** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa de los interesados, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley y en la presente Ordenanza.

Art. 15.- Solicitud inicial. - Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado con el siguiente contenido:

- a) Nombres completos del solicitante, del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan, en caso de existir;
- b) Identificación clara y precisa del bien inmueble donde se encuentran ubicados, con determinación de la zona y parroquia de acuerdo a la escritura;
- c) Petición concreta de regularización;
- d) Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.

Para justificar la propiedad, verificar el estado socioeconómico y más características de cada Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se considerará la siguiente documentación:

- a) Documentos socio-organizativos:

- Certificado de conformación de la directiva.
 - Listado de socios de la organización Social.
- b) Documentos legales:
- Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
 - Certificado de gravámenes del predio, emitido por el Registro de la Propiedad actualizado.

Art. 16.- Calificación. - Unas vez recibidas la solicitud, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial la calificará e iniciará el procedimiento correspondiente. En caso de que la solicitud este incompleta o adolezca de claridad, se pedirá a los interesados que aclare o complete la misma y no será tramitada mientras no se cumpla con los requisitos mínimos necesarios. De considerarlo pertinente, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá solicitar el bloqueo de las claves catastrales correspondientes, mientras así se lo requiera.

La regularización del asentamiento dependerá de que éste no se encuentre en una zona no susceptible de regularización, del cumplimiento de los requisitos legales y de las normas técnicas aplicables, por lo que el inicio del procedimiento no conlleva obligatoriedad de regularización por parte del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Art. 17.- Elaboración de informes para la regularización. - A fin de racionalizar y sistematizar la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones innecesarias u omisiones, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial elaborará los siguientes informes:

1. **Calificación inicial:** una vez iniciado el trámite, se procederá a determinar la propiedad, años de ocupación, el estado de consolidación del asentamiento, riesgos evidentes, así como a levantar la información de campo que se considere pertinente. De ser necesario se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y órganos de la administración municipal.
2. **Socio-Organizativo:** Considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socioeconómicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano.
3. **Legal:** Considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;

4. **Técnico:** Considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos planimétricos y los que fueren necesarios.

Art. 18.- Incumplimiento de requisitos legales y técnicos. - Si los informes presentan observaciones que establezcan que el asentamiento incumple con los requisitos legales o técnicos necesarios para su regularización, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial notificará motivadamente a los solicitantes con el archivo del expediente.

Art. 19.- Elaboración y aprobación del proyecto de ordenanza.- Con los informes correspondientes para el proceso de regularización, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en el término de cinco días contados desde la aprobación del informe, remitirá, el expediente debidamente organizado y foliado con los informes correspondientes, la exposición de motivos y el proyecto de ordenanza de regularización del asentamiento humano, y de ser el caso la declaratoria de interés social, a la Secretaría General del Concejo a fin de que esta remita el expediente a la comisión correspondiente en el término máximo de cinco días.

La comisión correspondiente deberá tratar sobre el expediente puesto en su consideración y emitir el dictamen respectivo en el término máximo de cinco días, salvo que requiera información adicional o la práctica de alguna diligencia para lo cual contará con un término de quince días adicionales; y, remitir de manera inmediata para conocimiento y resolución del pleno del Concejo Municipal.

Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública e interés social, corresponderá al alcalde emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble misma que estará exenta de realizar la consignación previa.

Art. 20.- Emisión de claves catastrales individuales. - Una vez inscrita la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, la Unidad de Avalúes y Catastros, generará los números de claves catastrales conforme la Ordenanza aprobada en un plazo máximo de 15 días, sin que se requiera de ningún otro requisito más que la ordenanza inscrita en el Registro de la Propiedad.

En caso de existir valores pendientes de pago de los predios globales de los asentamientos beneficiarios de las ordenanzas de regularización, estos serán prorrateados para cada uno de los predios catastrados, de tal forma que a partir del catastro individualizado la obligación tributaria sea individual para cada beneficiario.

Art. 21.- Procedimiento expropiatorio. - De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en el COOTAD con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
2. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.
3. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado.

Art. 22.- Financiamiento del justo precio. - El financiamiento del pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno.

Art. 23.- Valoración del inmueble. - En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.

Art. 24.- Plazo y forma de pago. - El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a quince años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

Se considerará al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios.

Art. 25.-Valorización del predio y justo precio.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Para el cálculo, la Unidad de Avalúos y Catastros, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

1. Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente; y,
2. Cuando se hubieren producido cambios en el uso del suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valorización y uso de suelo vigente a esa época.

Art. 26.- Deducción a favor de los adjudicatarios. - Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los posesionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Para esto se seguirá el siguiente procedimiento:

1. A partir de la expedición de la resolución de la declaratoria de utilidad pública, La Dirección Financiera procederá a notificar, a los posesionarios el inicio del trámite de deducciones de pago del justo precio;'
2. Una vez notificados los posibles adjudicatarios, en el término de 30 días hábiles, presentarán los documentos con firma legalmente reconocida que acrediten los pagos realizados que sean imputables al precio del lote expropiado. La Dirección Financiera realizará el informe respectivo de estos documentos siempre que estén debidamente reconocidas las firmas ante el Notario Público por las partes debidamente justificadas.

Art. 27.- Fraccionamiento no autorizado. - Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción del equipamiento y obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.

Art. 28.- Título de crédito. - Los títulos de crédito emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Art. 29.- Procedimiento de recaudación. - Con la declaración de utilidad pública en la que se determina la valoración y el plazo a pagar, la Dirección Financiera elaborará la tabla de amortización considerando las resoluciones que legalmente correspondan, la cual será susceptible de reajustes en caso de sentencia judicial.

La Dirección Financiera emitirá una liquidación semestral de los valores recaudados a cada adjudicatario en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de amortización, de constatarse que se ha incumplido con los pagos de al menos dos

meses se remitirá a la Asesoría Jurídica, la cual formulará recomendación de cobro previo al conocimiento del Concejo Municipal, para que de ser el caso se revierta el proceso.

La Dirección Financiera deberá entregar al propietario los valores recaudados semestralmente; en base al plazo acordado con los beneficiarios y, en el caso de litigio realizará una consignación del valor recaudado en un juzgado de lo civil.

Art. 30.- Prohibición de enajenar y declaratoria de patrimonio familiar. - Los lotes adjudicados, quedaran constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Únicamente en el caso de enfermedades catastróficas comprobadas, persona de la tercera edad o para la construcción o mejoramiento de la vivienda se podrá levantar la prohibición de enajenar antes referida.

Art. 31.- Inscripción. - Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el Registro de la Propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

Art. 32.- Nulidad. - En caso de existir alteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

Art. 33.- Prácticas especulativas.- En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la fiscalía.

Art. 34.- Venta Directa.- En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, mediante resolución del Concejo Municipal, de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en esta ordenanza.

CAPITULO III DEL PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN

Art. 35.- Escrituración individual. - Una vez inscrita la ordenanza de regularización con los números de claves catastrales, los poseedores tendrán el plazo de tres

años, contados a partir de la inscripción de la ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad, para inscribir sus escrituras individuales.

Art. 36.- Exención del pago de aranceles o tarifas. - Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.

Art. 37.- Requisitos. - Las adjudicaciones serán acompañadas de los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida a la Alcaldesa o Alcalde del cantón;
- b. Copia a colores de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del interesado para el caso de personas naturales; y, Copia del RUC, cédula de ciudadanía, certificado de votación actualizado y nombramiento debidamente registrado o inscrito del representante legal para el caso de personas jurídicas;
- c. Certificado de no adeudar al municipio;
- d. Declaración juramentada ante Notario que incluya; en la que se señale bajo juramento la constancia del tiempo de posesión la que no podrá ser menor a tres (3) años, el modo y el medio como se ha obtenido la posesión de dicho predio, así como las mejoras introducidas; declaración en la que se afirme que, con respecto a dicho predio, debidamente singularizado, no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio. Así mismo se declarará que se conoce la normativa vigente para este procedimiento y se asume las consecuencias administrativas, civiles o penales sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita.
- e. Plano de levantamiento planimétrico georreferenciado e informe de linderación del lote aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial, que cumplirá las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. La singularización debe guardar total conformidad con la información constante en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la zona.
- f. Comprobante de pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos (por levantamiento planimétrico, informe de linderación y replanteo del predio a titularse).

- h. Documentos que acrediten o justifiquen los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno.

Art. 38.- De la calificación de las solicitudes y el registro de adjudicaciones. -

La Procuraduría Síndica, receptorá los requisitos detallados en esta ordenanza, con esta información se procederá a calificar y determinar si la solicitud procede o no. Para control administrativo se llevará un registro detallado de las adjudicaciones realizadas.

Además, en el caso de controversia sobre la posesión de un predio deberá emitir su criterio jurídico previo a la adjudicación.

CAPITULO IV DEL DESARROLLO DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

Art. 40.- Del desarrollo de servicios de infraestructura. - La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados en su propia ordenanza de regularización, sin embargo, su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual.

El Gobierno Autónomo Descentralizado como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

Todas las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas mediante gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades;

1. **Gestión Pública:** Obra de infraestructura pública realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Parroquial, Provincial o cualquier entidad del gobierno central. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de forma obligatoria deberán colocar en su presupuesto anual un rubro específico que cubra la dotación de servicios básicos realizados por ellas, para los sectores que han sido sujetos de proceso de regularización, inversiones que se recuperan a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en el artículo 569 del COOTAD.
2. **Gestión Directa:** Obra de infraestructura Pública, ejecutada con el aporte exclusivo de los beneficiarios de la obra, sin inversión del sector público. Dichas obras, una vez concluidas, serán fiscalizadas por la municipalidad previa a su entrega y no se generará pago de contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en el artículo 570 del COOTAD.

3. **Cogestión:** Obra de infraestructura que cuenta con la participación de la comunidad y la Municipalidad, sea en aportación económica, materiales o mano de obra, previa la suscripción de un convenio de cogestión. En este caso a los aportantes se les aplicará lo dispuesto en el artículo 281 del COOTAD, en consecuencia, habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras.

CAPITULO V DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 41.- Reclamos de terceros Interesados. - Los actos administrativos producidos dentro del proceso de regularización podrán ser impugnados en vía administrativa exclusivamente con efecto devolutivo, o en vía judicial, de acuerdo a la ley, sin perjuicio de la presunción de legalidad y legitimidad de la que estos actos disponen.

Art. 42.- Reserva municipal. - El Concejo Municipal se reserva el derecho de declarar la extinción o reforma de la Ordenanza de Regularización, por razones de legitimidad en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios u otros vicios que no pueden ser convalidados o subsanados. El acto administrativo que declara extinguido un acto administrativo por razones de legitimidad, tiene efectos retroactivos.

Art. 43.- Sanción. - En caso de encontrar irregularidades en el proceso del asentamiento, se impondrán las sanciones correspondientes establecidas en las leyes y ordenanzas pertinentes, sin perjuicio de las acciones judiciales que ameriten.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Una vez concluido el proceso, el G.A.D. Municipal de Arenillas iniciará un proceso para la regularización de las construcciones existentes, para lo cual el Ejecutivo y el Legislativo deberán dictar las disposiciones necesarias.

SEGUNDA. - Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.

Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la

construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. El alcance específico de su aplicación deberá ser detallado en los capítulos de la misma norma. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción.

TERCERA.- En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los beneficiarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante en áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Se reconoce la legitimidad de todos los actos administrativos emitidos por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y demás instancias administrativas, en tiempo anterior a la vigencia de esta ordenanza para los casos de regularización de asentamientos humanos y los susceptibles del proceso de expropiación especial.

En estos procesos se deberán continuar desde el punto en que se encuentren de acuerdo al procedimiento señalado en esta ordenanza.

SEGUNDA. - La presente ordenanza será aplicable exclusivamente a los asentamientos humanos de hecho que a la fecha de su sanción hayan sido identificados por la Dirección de Planificación como sujetos de expropiación especial.

Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la Comisaria Municipal, conforme el artículo 458 del COOTAD; y,

TERCERA. - En los casos en que se encuentren abiertos los expedientes administrativos sancionatorios por edificaciones sin permisos de construcción o licencias urbanísticas dentro de los inmuebles que se benefician por la aplicación de la presente ordenanza, el expediente quedará archivado; no obstante, una vez que se entreguen las escrituras individuales a los posesionarios de los predios, deberán realizar el reconocimiento de la construcción informal para poder regularizar sus viviendas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A efectos de la eficaz ejecución de la presente Ordenanza, no se aplicarán los procedimientos establecidos en las Ordenanzas que regulan las urbanizaciones sujetas a reglamentación general.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La presente Ordenanza entra en vigencia desde su aprobación por el concejo cantonal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y en la página web institucional.

Es dada y firmada, en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Arenillas, a los veinte días del mes de mayo del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
EDWIN ALEXANDER
RENGEL JARAMILLO

Ing. Edwin Rengel Jaramillo
**ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN ARENILLAS**



Firmado electrónicamente por:
PAUL LEONARDO
JAEN ORTEGA

Abg. Paul Jaén Ortega
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Que la presente: “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO CONSOLIDADOS DE PROPIETARIOS PARTICULARES UBICADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.**”, fue discutida y aprobada por los señores Concejales en su primer y segundo debate en Sesiones Ordinarias de Concejo, de fecha dos de octubre del dos mil veinte y veinte de mayo del año dos mil veintiuno respectivamente; es todo en cuanto puedo certificar remitiéndome a las actas correspondientes.

Arenillas, 20 de mayo de 2021



Firmado electrónicamente por:
PAUL LEONARDO
JAEN ORTEGA

Abg. Paul Jaén Ortega
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARENILLAS: A los veinte días del mes de mayo del año dos mil veintiuno. Al tenor de lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas para su sanción, la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO CONSOLIDADOS DE PROPIETARIOS PARTICULARES UBICADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.”**



Firmado electrónicamente por:
**PAUL LEONARDO
JAEN ORTEGA**

Abg. Paul Jaén Ortega
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

En la ciudad de Arenillas, a los veinte días del mes de mayo del año dos mil veintiuno., habiendo recibido en tres ejemplares de la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO CONSOLIDADOS DE PROPIETARIOS PARTICULARES UBICADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.;** suscrito por el señor Secretario General, observando que se ha cumplido el trámite legal, **SANCIONÓ** la presente Ordenanza y dispongo su promulgación.-



Firmado electrónicamente por:
**EDWIN ALEXANDER
RENGEL JARAMILLO**

Arenillas, 20 de mayo de 2021

Ing. Edwin Rengel Jaramillo
**ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN ARENILLAS**

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, Ing. Edwin Alexander Rengel Jaramillo, Alcalde del Cantón Arenillas, a los veinte días del mes de mayo del año dos mil veintiuno.

CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**PAUL LEONARDO
JAEN ORTEGA**

Abg. Paul Jaén Ortega
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.**Considerando:**

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine, numeral 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; numeral 5.- Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas literal 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; Literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57 literal a) concede atribuciones al Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonal, acuerdos y resoluciones;

Que, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, establecen los lineamientos generales para las edificaciones que se sujetan a este régimen.

Que, es necesario establecer los requisitos, ámbito, normas técnicas y más especificaciones en relación a las futuras propiedades que deseen acogerse a este régimen;

Que, es deber de la Municipalidad dirigir el desarrollo físico del cantón, así como su ordenación urbanística;

EXPIDE:**LA ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.**

Art. 1.- Ámbito. - La presente Ordenanza permitirá regular el Régimen de Edificaciones en Propiedad Horizontal en los términos determinados por el Art. 1 de



la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. En los aspectos no previstos en la presente ordenanza se aplicará lo determinado en la citada Ley.

Art. 2.- Sujeción al Régimen de Propiedad Horizontal: Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios y otros bienes que, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean indispensables y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 3.- Factibilidad.- La Dirección de Planeamiento y Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas, emitirá un informe de factibilidad para la aprobación de los proyectos a ejecutarse bajo un régimen de propiedad horizontal, considerando donde se permita construir de conformidad a los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial vigentes; así como, cobertura o factibilidad de servicios básicos y otros que permitan evaluar el entorno en función de dar cumplimiento al Art. 54 literales a) y c) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 4.- Sujeción a la normatividad técnica vigente. - Las edificaciones que se construirán bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de la Dirección de Planeamiento y Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas; sobre el uso y ocupación del suelo de acuerdo a las regulaciones y consideraciones dispuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, demás Leyes y Ordenanzas vigentes.

4.1.- Las edificaciones y conjuntos habitacionales en sus diferentes categorías, en las que exista propiedad común del terreno, deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento general, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente; y, la Ordenanza que regula y controla las edificaciones y construcciones urbanas del cantón Arenillas.

4.2.- Están incluidos, dentro de esta Ordenanza, los diversos pisos de un edificio en altura, los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que, albergando dos o más unidades, son aptas para dividirse o enajenarse separadamente.

4.3.- Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

- a) Conjunto habitacionales de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
- b) Conjunto habitacionales de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (dos pisos o más).
- c) Conjunto habitacionales mixto en desarrollo horizontal y vertical.

Art. 5.- Normas. - Las edificaciones y conjuntos habitacionales sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

5.1. Las edificaciones que se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistema de prevención de incendio, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud de aprobación al Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Arenillas, de conformidad a la Ordenanza que regula y controla las edificaciones y construcciones urbanas del cantón Arenillas.

5.2. Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrán un medidor independiente.

5.3. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten de forma independiente con el colector general del edificio, el que se desaguara en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de espacios habitables.

5.4. En el sistema eléctrico, cada unidad contara con un medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 6.- Áreas Comunes. - Las áreas comunes de las edificaciones y de los programas habitacionales sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal se clasifican en:

6.1. Áreas de circulación vehicular, estacionamiento vehicular y peatonal.

6.2. Áreas comunes no construidas, jardines, áreas verdes, retiros, etc.; y,

6.3. Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:

6.3.1 Espacios para instalaciones de equipos electrónicos, hidroneumáticos, climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.

6.3.2 Espacios para portería y habitación de personal de guardia.

6.3.3 Espacios para reunión de los propietarios y/o para uso de la administración, etc.

Art. 7.- Áreas Verdes. - Las áreas verdes citadas en el subnumeral 6.2 consideradas como áreas comunes serán determinadas según lo descrito en el inciso cuatro del Art. 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en este artículo.

Además de las disposiciones contenidas en Ordenanzas Municipales vigentes para su regulación.

Art. 8.- Normas de diseño. - Las áreas indicadas en el Art. 6, excepto las numerales 6.3.2 y 6.3.3, se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planeamiento y Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas; y, de existir, la Ordenanza que regula y controla las edificaciones y construcciones urbanas del cantón Arenillas o similares.

Los espacios indicados en el numeral 6.3.2 no serán inferiores a Dieciocho metros cuadrados (18 m²), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga (20) o más unidades destinadas a vivienda o locales. Se deberá contar con una unidad sanitaria.

El espacio destinado en el numeral 6.3.3 será exigible a partir de diez unidades (10 u) de viviendas locales, comerciales, oficinas, etc.: deberá contar con una superficie mínima Veinticinco metros cuadrados (25 m²) e incluir a una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada unidad adicional.

Art. 9.- Entrepisos y mezanines. - En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal el entepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a esta, y definido como mezanine, o cualquier otro entepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de estos, ni sujetos a gravámenes en forma independiente.

Art. 10.- Planos: Contenido. - Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizaran e identificaran claramente a cada local respecto de los linderos y alícuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso, independientemente del resto de los locales y contendrán los siguientes detalles:

- Implantación, ubicación y linderos del inmueble.
- Ubicación, individualización y numeración que corresponda a cada piso, departamento o local, oficinas, etc.; y,
- Ubicación y determinación de las instalaciones de energía eléctrica, agua potable, desagües, telefonía, calefacción y ventilación si la hubiere, y de los demás bienes comunes.

Art. 11.- Alícuotas. - Es la relación porcentual sobre los bienes comunes a los que el propietario de un bien exclusivo tiene derechos y obligaciones.

El cuadro de las alícuotas y áreas comunales que contengan única y exclusivamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse a las áreas de uso comunal no se asignaran alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art. 12.- Modificación de planos y Alícuotas. - Los planos y alícuotas podrán modificarse, siempre y cuando el porcentaje de alícuotas no sea modificado sobre los bienes exclusivos y comunales de la declaratoria originaria, y en atención estricta a lo prescrito en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento, además de los siguientes requisitos:

- 12.1.** Solicitud dirigida al señor alcalde o alcaldesa;
- 12.2.** Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas;
- 12.3.** Certificado de no adeudar a la Empresa Regional de Agua potable Arenillas y Huaquillas EMRAPAH;
- 12.4.** Acta de Asamblea: de los copropietarios en la que debe constar los cambios o rectificaciones solicitadas;
- 12.5.** Planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas, para el Régimen de Propiedad Horizontal;
- 12.6.** Cuadro de alícuotas aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas, en el Régimen de Propiedad Horizontal;
- 12.7.** Tres juegos de planos arquitectónicos señalando las áreas útiles privadas y comunes firmadas por un arquitecto registrado en la Senecyt;
- 12.8.** Original y tres copias del cuadro de alícuotas, haciendo constar las rectificaciones solicitadas, firmadas por un arquitecto o ingeniero civil registrado en la Senecyt;
- 12.9.** Si existieran cambios de áreas, remodelaciones o cambios en cuanto al uso del suelo, deberá además anexar los documentos legales respectivos para dichas modificaciones;
- 12.10.** En las modificaciones de aumento de áreas o cambios de uso del suelo, se deberá presentar el certificado respectivo del Cuerpo de Bomberos, de las empresas de agua y teléfono, según fuere el caso;
- 12.11.** Una copia Notariada de la Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal;
- 12.12.** Resolución del Concejo en Pleno.

Art. 13.- Valor de cada piso, departamento o local. - Se determinará inicialmente el valor o avalúo comercial del área total de la edificación. Se tendrá como valor o avalúo comercial municipal de cada piso, departamento o local, al resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor comercial municipal del total de la edificación, el mismo que será establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal.

El área correspondiente a cada piso, departamento o local, estará conformada por el área útil de la edificación, la parte proporcional correspondiente del solar y las áreas de uso común. Esta área representa una alícuota sobre el área total de la edificación, que para el efecto se la considera equivalente al ciento por ciento.

El valor o avalúo comercial de cada piso, departamento o local; será resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor comercial municipal del total de la edificación.

Art. 14.- Obligaciones de Pago. - La escritura pública de compra-venta de la cuota de condominio cancelará los impuestos de alcabalas y derecho de inscripción o registro sobre el valor que representa dicha cuota, ante el Notario Público.

Las tasas por incorporación al catastro de cada piso, departamento, oficina y/o local serán cancelados unitariamente por el propietario o promotor del condominio. El propietario de cada piso, departamento y/o local, será el dueño de la edificación y solar, pudiendo ser esta persona natural o jurídica. Las diversas áreas de condominio cambiarán de propietario, cuando se adquiera la propiedad y sea inscrita en el Registro de la Propiedad e ingresada al catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas.

Una vez catastradas las áreas en condominio, estas cancelarán a partir del año próximo siguiente a su catastro, el impuesto predial y adicionales y demás gravámenes municipales de manera separada en función de la alícuota que tuviere cada uno de los condóminos.

Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan de los edificios, en función de las alícuotas.

Art. 15.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios de manera individual.- Se prohíbe a los propietarios y usuarios de manera individual de las edificaciones sometidas bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o realizar construcciones de cualquier índole, excavaciones; así como demás prohibiciones establecidas en la Ley citada; cualquier modificación se sujetará a Art. 7 inciso segundo de la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- Requisitos de Trámite. - Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, previamente deberá de manera indispensable, cumplir con los siguientes requisitos, para la obtención del informe de factibilidad, emitido por la Dirección de Planeamiento y Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas.

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa;
- b) Copia del pago del impuesto predial;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Certificado de no adeudar a EMRAPAH.
- e) Certificado de gravamen;
- f) Propuesta de normas de convivencia (reglamento interno)
- g) Copia de escritura registrada y catastrada.

Art. 17.- Aprobación. - Para la Aprobación de Proyectos y Edificaciones declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Informe de factibilidad de uso del suelo emitido por la Jefatura de Planificación.
- b) Informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros Estableciendo las Alícuotas Correspondientes.
- c) Tres copias de planos del diseño del Proyecto a ser declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se determinen los bienes de usos exclusivos, privativos y comunes, con su correspondiente desagregación y determinación de áreas;
- d) Un juego completo de las copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos aprobados y sellados por la municipalidad y su correspondiente permiso de construcción;
- e) Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional, arquitecto o Ingeniero Civil registrado en la Senecyt. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;
- f) En caso de estar concluida la edificación, deberá presentarse el documento de entrega recepción de la obra (inspección final), así como el certificado de habitabilidad emitido por la Jefatura de Planificación;
- g) Original y copia del informe de la EMRAPAH, respecto a los servicios de Agua Potable, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientes;
- h) Copia autentica de la Escritura de la Propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada con la nota de inscripción del Registro de la Propiedad; y,
- i) Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se requerirá el informe del Cuerpo de Bomberos, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de defensa contra incendios; Así como de la persona natural o Jurídica que preste el servicio de telefonía, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos de telefonía.

18.- Vigencia. - Las Edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tres copias de planos del diseño del Proyecto de la edificación a ser declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se determinen los bienes de usos exclusivos, privativos y comunes, con su correspondiente desagregación y determinación de áreas;
- b) Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional. Arquitecto o Ingeniero Civil registrado en la Senecyt, lista de tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;
- c) Un juego completo de planos de las edificaciones aprobadas por la Municipalidad, y en el caso de que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos de las edificaciones existentes, firmados por el profesional correspondiente registrado en la Senecyt, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un Ingeniero Civil;

- d) Original y copia del informe de la EMRAPAH o la persona natural o jurídica que preste este servicio en la jurisdicción del cantón, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas;
- e) Copia autentica de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada, con la nota de inscripción en el Régimen de la Propiedad.

Art. 19.- Declaratoria de la Propiedad Horizontal. - Es competencia del Alcalde o Alcaldesa, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de Propiedad Horizontal presentadas a la Municipalidad de hasta diez unidades habitacionales o locales, teniendo como base los correspondientes informes técnicos para el efecto. En caso de que la solicitud de declaratoria de Propiedad Horizontal sea presentada para más de diez unidades habitacionales o locales u oficinales, etc., será competencia del Concejo Municipal en Pleno, resolver aceptando o negando la petición.

Previo a la resolución se deberán presentar informes de las áreas de Procuraduría Sindica, Avalúos y Catastros y la Dirección de Planeamiento y Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas.

En los casos en que se negare la solicitud; tal decisión deberá ser debidamente motivada.

Art. 20.- Aprobación. - Se comunicará por escrito al interesado el resultado de la solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de cinco días, contados a partir de la fecha de la resolución de la máxima autoridad ejecutiva; o, del Concejo en Pleno, en el caso que corresponda.

Una vez notificada la resolución conforme lo dispuesto en el inciso anterior, el interesado deberá cumplir con el pago de la Tasa de Aprobación correspondiente, que será regulado por la Jefatura de Avalúos y Catastro, tomando en consideración el sector y tipo de construcción, de acuerdo a la tabla de valores que a continuación se detalla:

AVALÚO		VALOR
DESDE	HASTA	
100.00	25,000.00	37.50
25,000.01	50,000.00	75.00
50,000.01	75,000.00	112.50
75,000.01	100,000.00	150.00
100,000.01	150,000.00	225.00
150,000.01	200,000.00	300.00
200,000.01	250,000.00	375.00
Si el avalúo excede de 250000.00, pagan por el excedente 0.10% sin que exceda los 1.000.00 dólares.		

Art. 21.- Cumplimiento de condiciones o recomendaciones. - Si la Declaratoria de Propiedad Horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, la Dirección de Planeamiento y Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas, deberá adoptar

las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo que se hubiere establecido.

Art. 22.- Protocolización e inscripción. - Una vez cumplido con lo dispuesto en los artículos anteriores, por secretaría, se conferirán las copias certificadas de la resolución de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, así como de los planos correspondientes, para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Arenillas.

Art. 23.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, estará sujeto a lo dispuesto en las demás leyes y normativas conexas que sean aplicables para el efecto y que no se contrapongan a la misma.

Disposición Derogatoria Única. - Quedan derogadas las ordenanzas, resoluciones, reglamentos y acuerdos que se opongan a la vigencia de presentes Ordenanzas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera. - No serán aplicables las disposiciones de este cuerpo legal a personas que hubiesen solicitado con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza la Declaratoria de Propiedad Horizontal, y cuyas peticiones hubieren merecido resolución favorable del Alcalde o del Concejo Municipal en Pleno, y afectado los pagos de los valores correspondientes en la Tesorería Municipal.

Segunda. - Las construcciones o edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza estarán exentas de la presentación del plano estructural.

DISPOSICIÓN FINAL

Vigencia. – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio Web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas.

Es dada y firmada, en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Arenillas, a los treinta días del mes de junio del año dos mil veintidós.



Firmado electrónicamente por:
EDWIN ALEXANDER
RENGEL JARAMILLO

Ing. Edwin Rengel Jaramillo
**ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN ARENILLAS**



Firmado electrónicamente por:
JOSE DAMIAN
KUN ZAMBRANO

Abg. José Damián Kun Zambrano
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Que la presente: “**ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO**”, fue discutida y aprobada por los señores Concejales en su primer y segundo debate en Sesiones Ordinarias de Concejo, de fecha diez de

mayo del dos mil veintidós y treinta de junio del año dos mil veintidós respectivamente; es todo en cuanto puedo certificar remitiéndome a las actas correspondientes.

Arenillas, 30 de junio de 2022



Firmado electrónicamente por:
**JOSE DAMIAN
KUN ZAMBRANO**

Abg. José Damián Kun Zambrano
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARENILLAS: A los treinta días del mes de junio del año dos mil veintidós. Al tenor de lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas para su sanción, la **“ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO”**.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE DAMIAN
KUN ZAMBRANO**

Abg. José Damián Kun Zambrano
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

En la ciudad de Arenillas, a los treinta días del mes de junio del año dos mil veintidós., habiendo recibido en tres ejemplares de la **“ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO”**; suscrito por el señor Secretario General (E), observando que se ha cumplido el trámite legal, **SANCIONÓ** la presente Ordenanza y dispongo su promulgación. -

Arenillas, 30 de junio de 2022



Firmado electrónicamente por:
**EDWIN ALEXANDER
RENGEL JARAMILLO**

Ing. Edwin Rengel Jaramillo
**ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN ARENILLAS**

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, Ing. Edwin Alexander Rengel Jaramillo, Alcalde del Cantón Arenillas, a los treinta días del mes de junio del año dos mil veintidós.

CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE DAMIAN
KUN ZAMBRANO**

Abg. José Damián Kun Zambrano
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ARENILLAS

CONSIDERANDO:

Qué; el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina “Que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.”

Constituyen Gobiernos Autónomos Descentralizados entre otros los Concejos Municipales.

Qué; el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador determina “Que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias, y jurisdicciones territoriales y ejercerán facultades ejecutivas”.

Qué; el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador determina “14 competencias exclusivas sin perjuicio de otras establecidas por Ley que tienen y ejercerán los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales”.

Qué; el art. 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina, “Que ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y Financiera propias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, salvo lo prescripto por la Constitución y las leyes de la República”.

Qué; el art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina “Que los Gobiernos Autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público con autonomía política, administrativa y financiera”.

Qué; el art. 57, literal “a” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina “Que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio “de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas, cantonales”.

Qué; el Artículo 91.- de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo. A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones:

1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.

4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional.

Que, es obligación constitucional del Estado y sus instituciones, proteger el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir. Además la Constitución declara de interés público y ordena regular conforme a la Ley la prevención del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados, como preceptúa el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador.

Que, la Constitución reconoce los principios ambientales en la que el Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado, las políticas de gestión ambiental, la participación activa y permanente de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades afectadas y la aplicación más favorable a la protección de la naturaleza, establecido en el artículo 395 de la Constitución de la República del Ecuador.

Que, la Ley de Gestión Ambiental en el artículo 13 faculta a las Municipalidades a dictar políticas ambientales seccionales con sujeción a la Constitución de la República del Ecuador y a la citada Ley, imponiendo además la responsabilidad a las Municipalidades de efectuar su planificación siguiendo los principios de conservación, desarrollo y aprovechamiento sustentables de los recursos naturales.

Que, el artículo 4, del Código Orgánico, de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina entre sus **Fines** promover el desarrollo económico, social, **medio ambiental** y cultural dentro de su jurisdicción

Que, el artículo 54, del Código IBÍDEM, determina entre sus Funciones, prevenir y controlar la contaminación del medio ambiente.

En ejercicio de las facultades legislativas que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 264 párrafo final de la misma normativa suprema; y, en uso de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del Art. 57 y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Administración y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.

Art. 1.- OBJETIVOS: La presente ordenanza se propone para regular el cobro de una tasa sobre el impacto ambiental que causa el uso y ocupación del suelo, por concepto del desarrollo de actividades comerciales y productivas que presenten índices contaminantes, ya sea al recursos agua, suelo o aire dentro de la circunscripción geográfica del Cantón Arenillas, provincia de El Oro, así como la comercialización de todo tipo de productos que presenten índices contaminantes, basándose en el principio precautelatorio, en función de que quien contamina debe pagar por el costo que significa asumir la prevención control y monitoreo de estas actividades, como único fin de cuidar la salud de sus habitantes y la conservación de los ecosistemas.

Art. 2.- FINES: La presente ordenanza tiene como fin, meta o propósito reconocer el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado mediante el uso de tecnologías ambientalmente limpias, y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto, así como también el respeto de los derechos de la naturaleza, donde se reproduce y realiza la vida, a que se respete íntegramente, su existencia, así como el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructuras y procesos evolutivos.

Art. 3.- DEL PROCEDIMIENTO: Como actividad económica que implica un riesgo de contaminación ambiental, constituye materia imponible de la Tasa sobre el uso y ocupación del suelo, en la jurisdicción del cantón Arenillas, Provincia de El Oro, y deberá regularizarse ambientalmente mediante las siguientes categorías:

1. Certificado Ambiental, y/o;
2. Registro Ambiental, y/o;
3. Licencia Ambiental, y/o;
4. Estudio de Impacto Ambiental Ex_post,
5. Plan de Manejo Ambiental y/o guía de buenas prácticas ambientales,
6. Acta de Compromiso Ambiental 3 %;

Art. 4.- DE LOS REQUISITOS: Además de los documentos que señala el Art. 3, el proponente o promotor del proyecto o actividad, deberá presentar los siguientes requisitos para el proceso de certificación ambiental municipal que le permita la obtención del permiso de uso y ocupación del suelo, según sea el caso:

- Solicitud dirigida al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Arenillas;
- Copia de la escritura pública y/o contrato de arrendamiento municipal;
- Certificado de Registro de la Propiedad;
- Copia de documentos personales del proponente (persona natural o jurídica);

- Ruc o RISE, (persona natural o jurídica);
- Nombramiento del representante legal en caso de persona jurídica;
- Regularización ambiental (certificado, registro o licencia ambiental);
- Certificado de no adeudar al MUNICIPIO;
- Certificado de no adeudar a EMRAPAH;
- Resumen ejecutivo del proyecto (memoria técnica, planos, localización, tipo, categoría, técnico o consultora responsable, debidamente legalizado, etc.);
- Firmar una Acta de Compromiso Ambiental de fiel cumplimiento al Plan de Manejo.
- Permiso de uso y aprovechamiento del agua (SENAGUA);
- Título y/o concesión otorgado por el ministerio u organismo competente;
- Certificado de registro y/o inscripción en el ministerio u organismo competente;

Art. 5.- VALORES: Para el cobro de la **TASA SOBRE EL IMPACTO AMBIENTAL QUE OCASIONA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO** se concederá previo el pago de los siguientes valores en la Tesorería Municipal:

5.1 Construcción y/u operación en actividades con uso de madera y afines, Pagarán una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores del salario de remuneración mensual básica unificada y además cumplirán con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

ACTIVIDADES	% S.B.U.
Aserríos	25 %
Cepilladoras	25 %
Carpinterías	25 %
Ebanisterías	25 %
Depósitos de madera, cañas	25 %
Fábrica de muebles, carrocerías y afines	25 %

5.2 Construcción y/u operación talleres, mecánicas, lubricadoras, lavadoras y afines: Pagarán una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores del salario de remuneración mensual básica unificada y además cumplirán con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

ACTIVIDADES	% S.B.U.
Vulcanizadoras	5 %
Talleres automotrices	5 %
Talleres de bicicletas y motos	5 %
Talleres de fibra y afines	5 %

Mecánicas menor a 200 m ²	5 %
Mecánicas mayor a 200 m ²	10 %
Lubricadoras	10 %
Lavadoras-exprés	10 %
Lavadoras	15 %
Lavadoras-lubricadoras	20 %

5.3 Construcción y/u operación de recicladoras: Pagarán una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores del salario de remuneración mensual básica unificada y además cumplirán con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

Actividad	% S.B.U.
Recicladora menor a 200 m ²	20 %
Recicladora mayor a 200 m ²	30 %

5.4 Construcción y/u operación de talleres de aluminio, vidrio, latería, pintura y afines: Pagarán una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores del salario de remuneración mensual básica unificada y además cumplirán con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

Actividad	% S.B.U.
Carrocerías de automóviles y camiones	20 %
Taller de Cerrajería y Soldadura	10 %
Aluminio y vidrio	10 %
Latería y pintura	20 %

5.5 Construcción y/u operación de fábricas de bloques, ladrillos, tubos y afines: Pagarán una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores del salario de remuneración mensual básica unificada y además cumplirán con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

Actividad	% S.B.U.
Fábrica de bloques	10 %
Fábrica de ladrillos y/o tejas	10 %
Fábrica de adoquines	15 %
Fábrica de Tubos de asbesto y/o Cemento	20 %

- 5.6 Construcción y/u operación de granjas bovinas:** deben ubicarse a una distancia mínima de 3 km de zonas urbanas y centros poblados y pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores además de cumplir con lo estipulado en el art 4. Requisitos según sea el caso.

RANGO DE UNIDADES BOVINAS ADULTAS	% S.B.U.
3 – 20	20 % SBU
21 – 60	40 % SBU
61 – 100	1 SBU
101 – 200	2 SBU
201 – mas	3 SBU

- 5.7 Construcción y/u operación de granjas porcinas:** Deben ubicarse a una distancia mínima de 3 km. de zonas Urbanas y Centros Poblados, y pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

RANGO DE UNIDADES PORCINAS ADULTAS	% S.B.U.
3 – 20	25 % SBU
21 – 60	50 % SBU
61 – 100	1 SBU
101 – 200	2 SBU
201 – mas	3 SBU

- 5.8 Construcción y/u operación de corrales de aves para consumo:** Deben ubicarse en la zona periurbana, que no afecte al centro urbano de la ciudad, las cabeceras parroquiales y sus proyecciones urbanas, y no podrá exceder un número de 10 unidades de aves de corral, y pagaran una tasa anual equivalente al 5% del salario de remuneración mensual básica unificada, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

- 5.9 Construcción y/u operación de granjas reproducción avícola, aves de engorde, postura, ponedoras, pavos y afines:** Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

RANGO DE UNIDADES DE AVES	% S.B.U.
---------------------------	----------

11 – 500	15% SBU
501 – 1.000	25% SBU
1.001 – 3.000	50% SBU
3.001 – 5.000	75% SBU
5.001 – 10.000	1 SBU
10.001 a mas	2 SBU

5.10 Construcción y/u operación de incubadoras: Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

RANGO DE UNIDADES DE AVES	% S.B.U.
1 – 1.000	1 SBU
1001 a mas	2 SBU

5.11 Funcionamiento temporal de ferias agropecuarias, rodeos montubios y afines: Deberán ubicarse en la zona periurbana, que no afecte al centro urbano de la ciudad, las cabeceras parroquiales y sus proyecciones urbanas, y podrán solo permanecer en un tiempo no mayor a 7 días, incluyendo su montaje y desmontaje, y pagaran una tasa única equivalente al 30% del salario de remuneración mensual básica unificada, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.12 Proyectos de Redes de transmisión y distribución de energía eléctrica: Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

RANGO DE TRASMISIÓN (KV)	% S.B.U.
Menor a 40 kv	50% SBU
40 kv – 138 kv	1 SBU
Mayor o igual a 138 KV	2 SBU

5.13 Generación de energía fotovoltaica (renovable, paneles solares): Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

RANGOS DE GENERACIÓN ENERGÍA	% S.B.U.
------------------------------	----------

megawatts (MW)	
0.0 – 1.0	1 SBU
1.0 – 10.0	2 SBU
10.0 – 50.0	3 SBU
50.0 o mayor	4 SBU

5.14 Construcción y/u operación de estación de servicio (gasolineras):

Pagaran una tasa anual equivalente a (5) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.15 Construcción y/u operación de night club, prostíbulos y moteles:

Pagaran una tasa anual equivalente a (3) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.16 Construcción y/u operación de centros recreacionales turísticos y/o piscinas sin hospedaje:

Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

Actividad (ha)	% S.B.U.
centro recreacional menor a 5 ha	3 SBU
centro recreacional mayor a 5 ha	6 SBU

5.17 Construcción y/u operación de hoteles, resort, y afines:

Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso

Actividad (estrellas)	% S.B.U.
Hotel de una estrella	40% SBU
Hotel de dos estrellas	50% SBU
Hotel de tres estrellas	1 SBU
Hotel cuatro estrellas	3 SBU
Hotel y/o resort - cinco estrellas	6 SBU

5.18 Construcción y/u operación de tiendas, almacenes, supermercados, comisariatos y afines categoría:

Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

Actividad (monto – inversión)	% S.B.U.
Tiendas de Abarrotes no obligado a llevar contabilidad	5% SBU
Librerías	10% SBU
Floristerías	5% SBU
Joyerías	5% SBU
Bazar, Plásticos y Afines	5% SBU
Almacenes en general de 0 a 20m ²	25% SBU
Comisariato categoría C 20-50m ²	50% SBU
Comisariatos categoría B 51-100m ²	1 SBU
Supermercados, supertiendas categoría A y cadenas comerciales	5 SBU

- 5.19 Construcción y/u operación de procesadoras de materias primas para la producción de harina y afines:** Pagaran una tasa anual equivalente a (4) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.20 Operación y/o funcionamiento de estacionamientos o paradas de buses, camionetas, taxis y afines (vehículos livianos):** Pagaran una tasa anual equivalente al 50 % del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.21 Construcción y/u operación de fábricas para elaboración de alimentos:** Pagaran una tasa anual equivalente a (4) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.22 Operación y/o funcionamiento de imprentas y afines:** Pagaran una tasa anual equivalente al 20 % del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.23 Comercializadores de GLP:** Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

Actividad (unidades)	% S.B.U.
Menor a 200 unidades de GLP	25 %
Mayor a 200 unidades de GLP	50 %

- 5.24 Construcción y/u operación de camales y centros de faenamiento privadas:** Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y

valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

Actividad (unidades)	% S.B.U.
Menor a una hectárea	
Mayor a una hectárea	2 SBU 5 SBU

5.25 Construcción y/u operación de fábricas para la producción de embutidos: Pagaran una tasa anual equivalente a (3) salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.26 Construcción y/u operación de plantas potabilizadoras y envasadoras de agua para mesa: Pagaran una tasa anual equivalente 3 salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.27 Construcción y/u operación de embotelladoras de agua para mesa: Pagaran una tasa anual equivalente a 1 salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.28 Construcción y/u operación de viveros: Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

ACTIVIDAD	% S.B.U.
Menor a 1 ha	
Mayor a 1 ha	30 % 50 %

5.29 Construcción y/u operación de piladoras: Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

RANGO DE PRODUCCIÓN QUINTALES / HORA	% S.B.U.
Menor o igual a 8 qq/h	1 SBU
Mayor a 9 o igual a 20 qq/h	2 SBU
Mayor a 20 qq/h	4 SBU

5.30 Construcción y/u operación de descabezadora de camarón categoría "A", grandes comercializadoras: Pagaran una tasa anual equivalente a (7) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

- 5.31 Construcción y/u operación de descabezadora artesanales de camarón categoría “B”, medianas comercializadoras:** Pagaran una tasa anual equivalente a (3) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.32 Construcción y/u operación de fábricas para preparación y empaque de mariscos:** Pagaran una tasa anual equivalente a (5) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.33 Construcción y/u operación de fábricas de hielo y afines:** Pagaran una tasa anual equivalente a (3) salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.34 Actividades de minería artesanal, metálica, no metálica y materiales de construcción (canteras), “exploración, explotación y procesamiento”:** Pagaran una tasa anual equivalente a (2) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.35 Actividades de pequeña, mediana y gran minería, metálica, no metálica y materiales de construcción (canteras), “exploración, explotación y procesamiento”:** Pagaran una tasa anual equivalente a 50% de remuneración mensual básica unificada por hectárea además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.36 Plantas de hormigones, asfálticas, rígidas y trituradoras de material pétreo.** - Pagaran una tasa anual equivalente a (4) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.37 Comercializadoras de material pétreo:** Pagaran una tasa anual equivalente a (2) salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.38 Construcción y/u operación de granjas acuícolas de agua salada (camaroneras):** Pagaran una tasa anual por hectárea equivalente al 20% del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.39 Construcción y/u operación de granjas acuícolas de agua dulce (camaroneras):** Pagaran una tasa anual por hectárea equivalente al 40% del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.40 Construcción y/u operación de laboratorios de larvas de camarón: Pagaran una tasa anual equivalente a (3) salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.41 Construcción y/u operación de piscinas para cultivo de peces de agua dulce y granjas piscícolas. - Pagaran una tasa anual por hectárea equivalente a (1) salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.42 Comercializadoras de productos fertilizantes de uso agrícola y agroveterinarios, alimentos balanceados y afines incluye bodegas. Pagaran una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

RANGO POR METRO CUADRADO (m ²)	% S.B.U.
1 – 50	10 %
51 – 100	50 %
101 – 150	1 SBU
151 – 200	2 SBU
201 a mas	3 SBU

5.43 Construcción y/u operación de cementerios privados. - Pagaran una tasa anual equivalente a tres (6) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.44 Proyectos de urbanizaciones. - Pagaran una tasa única equivalente a diez (10) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.45 Construcción y/u operación de fábricas para elaboración de jabones, detergentes, compuestos de limpieza y aseo. - Pagaran una tasa anual equivalente a cuatro (4) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.46 Almacén de preparación de pinturas, barnices y lacas. - Pagaran una tasa anual equivalente al 25% del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.47 Construcción de edificios institucionales y/o comerciales.- Pagaran una tasa única equivalente al 50% de salario de remuneración mensual

básica unificada por cada piso de construcción, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

- 5.48 Campamentos de funcionamiento obra civil y otros tipos de hospedaje temporal.** - Pagaran una tasa única equivalente a (2) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.49 Construcción y/o funcionamiento de consultorios médicos, consultorios odontológicos y ópticas.** - Pagaran una tasa anual equivalente al 20% del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.50 Construcción y/u operación de consultorios veterinarios, venta de productos, accesorios y servicios veterinarios:** Pagaran una tasa anual equivalente al 15% del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.51 Construcción y/o funcionamiento de laboratorios médicos, de diagnóstico y afines.** - Pagaran una tasa anual equivalente al 15% del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.52 Construcción y/u operación de laboratorios de análisis físico, químico y microbiológico (aguas y suelos).** - Pagaran una tasa anual equivalente al 30 % del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.53 Operación y/o funcionamiento de peluquerías, estéticas, spa, centros de belleza, gimnasios y afines.** - Pagaran una tasa anual equivalente al 10 % del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.54 Operación y/o funcionamiento de funerarias, sala de velaciones y afines.** - Pagaran una tasa anual equivalente a un (1) salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.55 Almacén de llantas, repuestos para automotores y accesorios:** Pagaran una tasa anual equivalente al 15% del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.56 Distribuidores de materiales de construcción y suministros (ferreterías, franquicias, afines incluye bodegas, etc.):** Pagaran una

tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

RANGO POR METRO CUADRADO (m2)	% S.B.U.
1 – 50	
51 – 100	25 %
101 – 150	50 %
151 – 200	1 SBU
201 a mas	2 SBU
	3 SBU

- 5.57 Construcción y/u operación de espigones para carga y descarga conectados a tierra (muelles):** Pagaran una tasa anual equivalente a dos (2) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.58 Construcción y/o funcionamiento de centros naturistas:** Pagaran una tasa anual equivalente al 10 % del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.59 Construcción y/o funcionamiento de farmacias y/o droguerías:** Pagaran una tasa anual equivalente a dos (2) salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.60 Construcción y/o funcionamiento de Aero fumigadoras:** Pagaran una tasa anual equivalente a (6) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.61 Instalación y/u operación de antenas de transmisión de Internet o Afines:** Pagaran una tasa anual equivalente al 25% del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.62 Instalación y/u operación de antenas de líneas y redes telefónicas, internet, cable de tv y afines (incluido tendido de fibra óptica):** Pagaran una tasa anual equivalente a tres (3) salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.63 Construcción y/u operación de clínicas y hospital del día:** Pagaran una tasa anual equivalente a un (1) salarios de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.
- 5.64 Construcción y/u operación de canchas deportivas sintéticas privadas:** Pagaran una tasa anual equivalente al 50 % del salario de

remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.65 Construcción y/o funcionamiento de restaurantes, picanterías, asaderos, pizzerías y afines: Pagaran una tasa anual equivalente al 15 % del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.66 Construcción y/o funcionamiento de discotecas, peñas, karaokes, cocteleras, bares, licorerías, cantinas, y afines: Pagaran una tasa anual equivalente al 50 % del salario de remuneración mensual básica unificada, además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

5.67 Operación de cultivos de banano, plátano, cacao, mango, y demás cultivos perennes: Pagarán una tasa anual según el siguiente cuadro de rangos y valores, y además cumplirá con lo estipulado en el Art. 4. Requisitos, según sea el caso.

RANGO POR HECTÁREA (BANANO)	% S.B.U.
Menor a 10 ha.	1 SBU
10 a 25 ha.	3 SBU
26 a 50 ha	5 SBU
51 ha. en adelante	8 SBU

RANGO POR HECTÁREA (CACAO, MANGO, LIMÓN, OTROS CULTIVOS DE CICLO CORTO)	% S.B.U.
POR HECTÁREA	4% SBU

Art. 6.- DESTINO DE FONDOS: Los ingresos que se recauden por este concepto, serán destinados para ser utilizados en actividades de prevención y control de la contaminación ambiental, también para el desarrollo de campañas de educación ambiental. Las tasas se deberán ajustar a índice inflacionario anual, y se cobrarán anualmente a través de la Tesorería Municipal.

PUBLICACIÓN. - Por su carácter de Tributaria, publíquese esta Ordenanza en la Gaceta, página Web del Gobierno Municipal, y además se promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial, conforme lo determinado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

DEROGATORIA. - Se deroga expresamente la Ordenanza municipal publicada el Registro Oficial No 678 – lunes 9 de abril de 2012, que regula el cobro de la tasa sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural del cantón Arenillas.

DISPOSICIÓN FINAL

Vigencia. – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio Web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas.

Es dada y firmada, en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Arenillas, a los veintiocho días del mes de julio del año dos mil veintidós.



Firmado electrónicamente por:
EDWIN ALEXANDER
RENGEL JARAMILLO

Ing. Edwin Rengel Jaramillo
**ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN ARENILLAS**



Firmado electrónicamente por:
JOSE DAMIAN
KUN ZAMBRANO

Abg. José Damián Kun Zambrano
**SECRETARIO (E) DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Que la presente: “**ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.**”, fue discutida y aprobada por los señores Concejales en su primer y segundo debate en Sesiones Ordinarias de Concejo, de fecha catorce de julio del dos mil veintidós y veintiocho de julio del año dos mil veintidós respectivamente; es todo en cuanto puedo certificar remitiéndome a las actas correspondientes.



Firmado electrónicamente por:
JOSE DAMIAN
KUN ZAMBRANO

Arenillas, 28 de julio de 2022

Abg. José Damián Kun Zambrano
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARENILLAS: A los veintiocho días del mes de julio del año dos mil veintidós. Al tenor de lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas para su sanción, la “**ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.**”.



Firmado electrónicamente por:
JOSE DAMIAN
KUN ZAMBRANO

Abg. José Damián Kun Zambrano
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)
MUNICIPAL DE ARENILLAS**

En la ciudad de Arenillas, a los veintiocho días del mes de julio del año dos mil veintidós., habiendo recibido en tres ejemplares de la “**ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.**”; suscrito por el señor Secretario General (E), observando que se ha cumplido el trámite legal, **SANCIONÓ** la presente Ordenanza y dispongo su promulgación. -



Firmado electrónicamente por:
**EDWIN ALEXANDER
RENGEL JARAMILLO**

Arenillas, 28 de julio de 2022

Ing. Edwin Rengel Jaramillo
**ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN ARENILLAS**

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, Ing. Edwin Alexander Rengel Jaramillo, Alcalde del Cantón Arenillas, a los veintiocho días del mes de julio del año dos mil veintidós.

CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE DAMIAN
KUN ZAMBRANO**

Abg. José Damián Kun Zambrano
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)
MUNICIPAL DE ARENILLAS**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.