

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Guano: Que regula la administración y control sobre el cementerio municipal 2
- 003-2025-CM-GADCP Cantón Palanda: Que establece el procedimiento de planificación técnica, administrativa, jurídica y financiera, para la regularización y adjudicación de predios en los asentamientos humanos de hecho en el suelo urbano y de expansión urbana del cantón 16
- Cantón Paquisha: Que expide la primera reforma a la Ordenanza que determina la aplicación, cobro y exoneración de la contribución especial de mejoras por las obras de la regeneración urbana de la cabecera cantonal 53
- Cantón Santa Isabel: Sustitutiva que regula el procedimiento del error técnico aceptable de medición y el procedimiento administrativo para la rectificación y regularización de excedentes y/o diferencias de superficies y/o medidas de propiedades ubicadas en el cantón 69

RESOLUCIÓN MUNICIPAL:

- AMEP-GG-046-2025 Cantón Machala: Se expide el Instructivo que regula la creación, conformación y funcionamiento del Comité de Seguridad de la Información de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón - Aguas Machala EP..... 88

**“ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL SOBRE EL
CEMENTERIO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO”**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en el artículo 238 inciso primero, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, la Constitución de la República en el artículo 240 inciso primero, otorga a los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, la Constitución de la República en el artículo en el artículo 264 número 5, determina que los gobiernos municipales tienen las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “(...) 5. Crear, modificar o suprimir mediante Ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el artículo 54 letra l), establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la prestación de servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el artículo 55 letra d) establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales prestar servicios públicos, y, en la letra e) faculta crear o modificar mediante Ordenanzas tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el artículo 416 inciso segundo expresa, que los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias concentrados o dictados en contravención a esta disposición;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el artículo en el artículo 418 letra h), ¡considera como bienes afectados al servicio público a los cementerios;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el artículo 445 inciso primero, establece que cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo

concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el artículo 460 inciso segundo, determina que los contratos de arrendamiento de locales en los que la cuantía anual de la pensión sea menor de la base para el procedimiento de cotización, no estarán obligados a la celebración de escritura pública. Los contratos de arrendamiento en los que el gobierno autónomo descentralizado respectivo sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social;

Que, la Ley Orgánica de Salud en el artículo 87 incisos primero y tercero, determinan que: "La instalación, construcción y mantenimiento de cementerios, criptas, crematorios, morgues o sitios de conservación de cadáveres, lo podrán hacer entidades públicas y privadas, para lo cual se dará cumplimiento a las normas establecidas en esta Ley." (...) "Los cementerios y criptas son los únicos sitios autorizados para la inhumación de cadáveres y deben cumplir las normas establecidas por la autoridad sanitaria nacional y la correspondiente municipalidad.";

Que, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en el artículo 59 dispone: "Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley";

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en el artículo 65 señala: "Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento (...). Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. (...). El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones";

Que, es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano, cuente con un instrumento con normativa actualizada que garantice la prestación de servicios con eficiencia y responsabilidad, generando confianza entre la ciudadanía y la Institución Municipal; y, En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 7, artículo 57 letra a) y b); y, artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

**“ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL SOBRE EL
CEMENTERIO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO.”**

**TÍTULO I
PRELIMINAR**

**CAPÍTULO I
OBJETO, ÁMBITO, FINES Y DEFINICIONES**

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene como objeto normar la administración, los servicios y funcionamiento del cementerio municipal del cantón Guano propender el mejoramiento continuo de sus servicios.

Artículo 2.- Ámbito. - El ámbito de aplicación de esta ordenanza será en el cementerio municipal de la jurisdicción territorial del cantón Guano.

Artículo 3.- Fines. - La presente Ordenanza, tiene como finalidad:

- Regular y mejorar los servicios que presta el cementerio municipal del cantón Guano en cuanto a las salas de velación, salas de tanatopraxia, anfiteatro, cámaras frigoríficas (depósito de cadáveres);
- Establecer lineamientos generales para la construcción y funcionamiento de cementerios públicos y/o privados;
- Prestar servicio eficaz, eficiente y de calidad a los familiares de los difuntos con facilidades de acceso, estacionamiento, velación y seguridad de los restos mortales;
- Contar con instalaciones públicas limpias, funcionales, higiénicas y presentables, acondicionados a las necesidades de la ciudadanía; y,
- Regular el arrendamiento de los terrenos, bóvedas, nichos, túmulos, cenizarios, osarios y columbarios.
- Capacitar al personal administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, para que pueda cumplir sus funciones de forma oportuna, eficiente y con buen trato al usuario, a la vez que informe, instruya y atienda a los familiares de los difuntos y sus solicitudes, quejas, sugerencias, obligaciones y derechos.

Artículo 4.- Definiciones. - Para la mejor comprensión y aplicación de la presente Ordenanza, téngase en cuenta las siguientes definiciones:

Área para inhumación subterránea. - Espacio destinado para colocación bajo tierra del cuerpo humano inerte dentro de un ataúd;

Bóvedas. - Construcción de losa destinada a la colocación del cuerpo humano inerte dentro de un ataúd;

Cementerio. - Es aquel bien inmueble afectado al servicio público, el cual es destinado a la inhumación y exhumación de cadáveres, a la conservación de restos humanos y cenizas provenientes de la cremación;

Columbario. - Conjunto de nichos de menor tamaño, dónde se colocan los restos exhumados;

Epitafio. - Inscripción o texto que honra al difunto, normalmente inscrito en una lápida o placa;

Exhumación. - Es la acción de desenterrar un cadáver, cualquiera que fuere el motivo; también se entenderá como exhumación los traslados de restos de un sitio a otro;

Inhumación. - Acción de enterrar un cadáver o cenizas resultado de una cremación, la inhumación se puede realizar en bóvedas, nichos, columbario o túmulos;

Lápida. - Piedra llana en que ordinariamente se pone una inscripción en memoria del difunto;

Mausoleo. - Tumba Monumental (sepulcro suntuoso) edificado, con diseños proporcionados por el respectivo Camposanto;

Mausoleos familiares. - Es la denominación de bóvedas, nichos y túmulos subterráneos, al aire libre y cerradas, que poseen restos de personas naturales, familias e institucionales;

Nichos. - Construcción de losa de tamaño reducido en relación al de la bóveda, destinado a la colocación de cuerpos inertes de niñas y niños menores a un año de edad en un ataúd, y restos óseos de personas adultas colocadas en urnas;

Osario. - Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación;

Profanar. - Sustraer de forma ilegal restos humanos de los cementerios;

Sepultura común. - Lugar en el que se entierran de manera ordenada e individual los cadáveres que no tienen sepultura particular o identificación;

Sepultura. - Hoyo que se hace en tierra para enterrar un cadáver;

Túmulo. - Montón de tierra y piedras levantado sobre una o varias tumbas.

CAPÍTULO II DE LOS CEMENTERIOS TÍTULO I

Artículo 5.- Cementerios. - Dentro del Cantón Guano se encuentran los siguientes cementerios, sin perjuicio de los que se construyan a futuro:

- Cementerio Público del Cantón Guano, consta de cuerpos de bóvedas, túmulos y nichos municipales e institucionales; y,

Artículo 6.- Cementerios Rurales.- Los Cementerios ubicados en el área rural previo delegación de competencias por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, o por sus titulares o poseedores, serán administrados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, para lo cual deberán cumplir con las disposiciones técnicas de esta Ordenanza en coordinación con la Dirección de Gestión de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, a través de la Comisaría Municipal y el modelo de gestión que se apruebe para el efecto.

Artículo 7.- Cementerios Privados. - Los cementerios privados, serán ubicados previo Informe Uso de Suelo emitido por la Dirección de Gestión de Planificación del GADM-CG con sujeción al Reglamento para regular el funcionamiento de los establecimientos que prestan servicios funerarios, manejo de cadáveres, restos humanos, y en su planificación deberá destinarse un área no menor al 10% de la superficie consignada a inhumaciones comunes, en casos de catástrofes o declaraciones de emergencias.

Artículo 8.- Del permiso para la construcción de Cementerios Privados. - La Dirección de Gestión de Planificación del GADM-CG, será la encargada de conceder el Permiso Municipal (Uso de Suelo) y la Dirección de Gestión Ambiente y Riesgos del GADM-CG otorgará el respectivo Permiso Ambiental para la construcción de cementerios privados en las parroquias urbanas y rurales del cantón Guano, siempre y cuando cumplan con los requisitos determinados en la Ley y Ordenanzas Municipales. Las personas naturales o jurídicas legalmente constituidas que presenten este tipo de proyectos adecuarán los diseños y planos en concordancia con la legislación cantonal y nacional vigente y tramitarán los permisos y licencias pertinentes para su funcionamiento.

TÍTULO II

ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS DE LOS CEMENTERIOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO

CAPÍTULO I

ADMINISTRACIÓN

Artículo 9.- De la Administración. - Los cementerios municipales del cantón Guano, serán administrados por la Dirección de Gestión de Planificación a través de la Comisaría Municipal, la misma que estará administrado por:

- Administrador/a del Cementerio: Comisario Municipal;

Artículo 10.- De la o el Administrador. Comisario Municipal - La o el administrador es responsable del funcionamiento, coordinación y control de los cementerios. Para ser administrador del cementerio municipal se requiere cumplir con el perfil determinado en el manual de procesos, valoración y clasificación de puestos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano.

Artículo 11.- Deberes y Atribuciones de la o el Administrador Comisario Municipal.

- Las obligaciones del Administrador son:

- a). - Atender al público designado e informando sobre los costos de servicios en el cementerio;
- b). - Controlar el cumplimiento de sus actividades;
- c). - Distribuir actividades a los trabajadores que se encuentra bajo su cargo a fin de realizar el mantenimiento del campo santo;
- d). - Llevar un control diario en un sistema informático que posea la municipalidad en el que constará toda la información relevante
- e). - Realizar gestiones en el Municipio a fin de obtener materiales para el mantenimiento ornato y adecuación;
- f). - Gestionar el permiso de funcionamiento en el ARCSA. (Agencia Nacional de Regulación Control y Vigilancia Sanitaria).
- g). - Planificar y coordinar actividades con las Direcciones de Gestión de Obras Públicas, Ambiente y Riesgos, entre otros para el fiel cumplimiento de los objetivos establecidos;
- h). - Atender las solicitudes, reclamos y dar solución a las que presente el público, de manera oportuna, previo asesoramiento y coordinación de las dependencias correspondientes;
- i). - Coordinar con la Dirección de Gestión Financiera las acciones de emisión de facturas y recaudación de valores, por ocupación de espacios en los cementerios municipales.
- j). - Mantener un archivo físico en orden cronológico, numérico adecuado, para la conservación y custodia de la documentación operativa, administrativa y financiera.
- k). - Autorizar la ocupación de terrenos, bóvedas, nichos, túmulos, y los demás servicios que prestan los cementerios, acorde a las normas que se establecen en la presente Ordenanza.
- l).- Controlar los trabajos de obra civil o remodelación de bóvedas, túmulos, mausoleos, nichos y otros que realicen los arrendatarios dentro de los cementerios, los cuales deberán contar con los permisos emitidos por las dependencias correspondientes.
- m). - Velar por el orden, limpieza e higiene de todas las áreas de los cementerios.

Artículo 12.- Del o el secretario/a. - El o la secretaria del Cementerio Municipales, es responsable de la gestión documental tanto física como magnética del cementerio.

Artículo 13.- Funciones del o el secretario/a (secretario/a de la Comisaría Municipal). - Son funciones del o la secretaria/o, las siguientes:

- Cumplir y hacer cumplir la presente Ordenanza, en caso de ausencia del administrador;
- Informar sobre las actividades que realizan los jornaleros.
- Atención al cliente;
- Ingreso y despacho de documentación;
- Recopilar las necesidades del Cementerio;
- Manejar un archivo organizado, sistematizado y técnico de la dependencia, así como custodiar el mismo; y, las demás que sean asignadas por el administrador.

Artículo 14.- Jornaleros. - Es el personal operativo que se encargará exclusivamente del corte, poda, mantenimiento de caminerías, desyerbe, regadío, orillamiento y perfilada de áreas verdes, árboles y arbustos, limpieza de tanques y cisternas, traslado de desechos, del cementerio municipal del Cantón Guano.

CAPÍTULO II SERVICIOS

Artículo 15.- Áreas del Cementerio Municipal. - El Cementerio del Cantón Guano contarán con las siguientes áreas para su servicio:

- Mausoleos familiares que poseen bóvedas, nichos y túmulos;
- Áreas de Bóvedas;
- Áreas destinadas a nichos;
- Área destinada a Túmulos
- Áreas para inhumación subterránea;
- Espacios verdes;
- Los Cementerios Públicos y Privados pondrán a disposición de la Autoridad Sanitaria Nacional y del Servicio Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses o quien ejerza sus competencias, sin costo alguno, el cuatro por ciento (4%) de su área total de los espacios destinados para la inhumación (tumbas o nichos individuales) debidamente identificados y codificados, para la disposición de cadáveres, moratinianos, piezas anatómicas u osamentas de personas no identificadas e identificadas y no retiradas; del cual se distribuirá el 2% para cada institución.

CAPÍTULO III HORARIO DE ATENCIÓN

Artículo 16.- Horario de atención. - En los Cementerios Municipales del Cantón Guano, los horarios de atención serán los siguientes:

Para inhumación. - La Administración del Cementerio Municipal autorizará la inhumación del cadáver en horario de 08H00 a 17H00 todos los días, inclusive sábados, domingos, días feriados y festivos;

Para exhumaciones. - La administración del cementerio autorizará la exhumación del cadáver en horario de 07H00 a 10H00 de lunes a domingo; y,

Para visitas. - El horario será de 08h00 a 17h00,

Artículo 17.- Responsables del mantenimiento. - El mantenimiento de las bóvedas, nichos, túmulos, osarios, columbarios o mausoleos, corre a cargo de los arrendatarios, personas naturales o jurídicas, si éstos no lo hicieren, lo realizará el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano a costa de los mismos, a cuyo efecto la Dirección de Gestión Financiera dispondrá la emisión de los títulos de crédito correspondientes.

Artículo 18.- Prohibición especial. - Queda terminantemente prohibida la venta o traspaso y sub arriendo de dominio de bóvedas, nichos, túmulos, en los Cementerios del Cantón Guano.

CAPÍTULO IV INHUMACIONES

Artículo 19.- De las Inhumaciones.- Para proceder con las inhumaciones de los restos mortales del fallecido, previamente se deberá realizar el contrato de arrendamiento de bóvedas, nichos, y suelo, presentando la documentación requerida, para el efecto la administración del cementerio luego de realizar la proforma del cobro del ingreso por inhumación, tendrá un valor de \$ 10 dólares americanos y a la vez el arriendo (6 dólares americanos el metro cuadrado), se enviará a un familiar del fallecido que asuma la responsabilidad de pago, a la Unidad de Rentas para generar su factura y posteriormente cancelará en Tesorería.

Artículo 20.- Requisitos para las Inhumaciones: Los requisitos para las inhumaciones que se realicen en el cementerio Municipal, serán los siguientes:

- Formulario General
- Presentación del certificado de defunción debidamente inscrito en el Registro Civil, excepto en los casos de fuerza mayor que impidan obtener dicho documento de manera inmediata, sin embargo, presentará el certificado médico que confirme la defunción y establezca las posibles causas de su deceso, superada la eventualidad el interesado deberá presentar el certificado inscrito en el Registro Civil dentro de cuarenta y ocho horas.
- Copia de la cédula de ciudadanía de la o el fallecido;
- Copia de cédula de ciudadanía del familiar hasta segundo grado de consanguinidad que asumirá la responsabilidad de la suscripción del contrato;
- Obreras, que vayan a ser sepultadas en bóvedas de las instituciones antes mencionadas.
- Certificación de personas fallecidas que hayan sido socios de las Sociedades obreras: LA Matriz, El Rosario, Cámara Artesanal, Sindicato de Trabajadores del GAD Guano, Asociación Nuevos Horizontes, y Asociación de Empleados Municipales que estén legalmente constituidos dentro del segundo grado de consanguinidad y tercero de afinidad.

Artículo 21.- Inhumación especial. - Para el caso de inhumación de personas que no exista responsable alguno, el Alcalde podrá autorizar el uso gratuito de un espacio en el Cementerio Municipal.

CAPÍTULO V EXHUMACIONES

Artículo 22.- De las exhumaciones. - La tasa por trámite de exhumación de cadáver tendrá un costo de \$15,00 previa presentación de los siguientes documentos;

Artículo 23.-Requisitos para exhumaciones. - Para las exhumaciones que se realicen dentro del cementerio municipal, se solicitará los siguientes requisitos:

- Formulario General. (Ventanilla de recaudación)
- Inscripción de defunción original (Registro Civil);
- Certificado de sepultura (Administración de Cementerios);
- Permiso de exhumación Interno (Administración Cementerio);
- Copia del pago por concepto de exhumación (Recaudación Municipal); excepto las exhumaciones solicitadas por orden judicial.

Artículo 24.- Precauciones en las exhumaciones. - La orden o el permiso de la autoridad judicial y de salud señalarán el propósito de las exhumaciones, las mismas que se realizarán con las debidas precauciones sanitarias:

- Los restos humanos extraídos deberán ser colocados en una bandeja de exhumación para evitar que sean diseminados.
- La tierra extraída deberá ser depositada nuevamente dentro de las excavaciones.
- El ataúd, los restos del mortaje y otras prendas similares serán incineradas, previo inventario y en ningún caso se permitirá que se saquen del cementerio y se utilicen por segunda vez.
- Las personas que participen en el acto de exhumación deberán estar provistas de ropa o indumentaria y mascarillas adecuadas a fin de proteger su salud.

TÍTULO III

DEL ARRENDAMIENTO Y TASAS POR LOS SERVICIOS DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO

CAPÍTULO I ARRENDAMIENTO

Artículo 25.- Arrendamiento. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, entregará en arrendamiento, bóvedas, nichos (espacio de terreno hasta 2m²), para la inhumación de restos mortales, para tal efecto se suscribirá el respectivo contrato de arrendamiento.

Artículo 26.- Arrendatarios. - Se denomina arrendatarios a las personas que hacen uso temporal de un espacio(suelo), bóveda, nichos, de los cementerios municipales.

Artículo 27.- Autorización. - La Máxima Autoridad Municipal será quien autorice el arrendamiento de las bóvedas, nichos, túmulos, en los cementerios municipales, potestad que podrá ser delegada al Administrador del Cementerio.

Artículo 28.- Requisitos. - Para el arrendamiento de espacio de terreno, bóvedas, nichos, se deberá presentar los siguientes requisitos:

- Formulario General
- Presentación del certificado de defunción debidamente inscrito en el Registro Civil, excepto en los casos de fuerza mayor que impidan obtener dicho documento de manera inmediata, sin embargo, presentará el certificado médico que confirme la defunción y establezca las posibles causas de su deceso, superada la eventualidad el interesado deberá presentar el certificado inscrito en el Registro Civil dentro de cuarenta y ocho horas.

- Copia de la cédula de ciudadanía de la o el fallecido;
- Copia de cédula de ciudadanía del familiar hasta segundo grado de consanguinidad que asumirá la responsabilidad de la suscripción del contrato.
- Certificado de ser socios de las Instituciones.

Artículo 29.- Plazo de arrendamiento. - El GADM-CG dará en arrendamiento las bóvedas municipales para la inhumación por un período mínimo de 5 años, período que podrá ser renovada después de cada quinquenio; por un lapso de 20 años quedando luego de lo establecido en perpetuidad.

Por la ocupación anual de las bóvedas y nichos municipales (tales como las que son de otorgadas mediante comodatos, préstamos de uso y familiares) se cobrará el valor de 15 dólares por bóveda utilizada.

Por la ocupación y arrendamiento anual del espacio de terreno en el cementerio municipal por cada metro cuadrado tendrá un costo de \$6.00 dólares americanos, se podrá arrendar hasta 2 m² para adultos y 1 m² para niños, debiendo cancelar obligatoriamente el arriendo por adelantado de 5 años período que podrá ser renovado después de cada quinquenio por un lapso de 20 años quedando luego de lo establecido en perpetuidad.

Artículo 30.- Objetivo de los túmulos. - Los túmulos no podrán ser utilizados sino para los fines consignados en los respectivos contratos de arrendamiento, no podrá cederse en arrendamiento parcial o total a terceras personas.

CAPÍTULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

Artículo 31.- Los arrendatarios. - De túmulos, bóvedas y nichos deberán colocar una placa con los nombres de los difuntos que se encuentren sepultados en el espacio designado.

Artículo 32.- Derechos de los Propietarios, Socios y Arrendatarios:

1. Los propietarios y/o arrendatarios de bóvedas y túmulos podrán sepultar hasta dos
2. cadáveres. Se autorizará la reutilización de los espacios, dejando los restos en un mismo lugar o sacándolos a un nicho, a un túmulo o al osario general, siempre y cuando se cuente con la autorización del Administrador/a de Cementerios;
3. Los propietarios y/o arrendatarios podrán acumular restos mortales hasta por la cantidad de dos cadáveres en túmulos; tres restos humanos en bóvedas; y, hasta tres restos exhumados en nichos;
4. Los propietarios y/o arrendatarios de túmulos, bóvedas y nichos deberán colocar una placa con los nombres de los difuntos que se encuentren sepultados en el mismo espacio; y,
5. Exigir un servicio de calidad, eficiente y eficaz a la Administración del Cementerio

Artículo 33.- Obligaciones de los Arrendatarios. - Son obligaciones de los arrendatarios del cementerio los siguientes:

1. Cumplir con las disposiciones de esta Ordenanza;

2. Pagar los haberes económicos como lo estipula la presente Ordenanza al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano
3. Colocar las lápidas en el plazo 60 días, contados desde la inhumación del cadáver, de acuerdo a las disposiciones de la Administración;
4. Realizar el mantenimiento de las bóvedas, nichos, túmulos, por lo menos una vez al año;
5. Velar y cuidar las instalaciones de los cementerios;
6. Retirar inmediatamente los escombros y/o desperdicios que fueren generados por la construcción o colocación de arreglos florales;
7. No extraer ningún objeto del cementerio sin permiso de la administración;
8. Comunicar al Administrador cualquier irregularidad;
9. No arrojar desperdicios, basuras o cualquier material de desecho; y,
10. Las demás que así se establezcan en esta Ordenanza.

CAPÍTULO III

CANON Y TASAS DEL CEMENTERIO MUNICIPAL

Artículo 34.- Canon y tasas del cementerio municipal.

DESCRIPCIÓN	PRECIO	OBSERVACIONES	TIPO
INGRESO DE CADAVER AL CEMEMTERIO	\$ 10.00	ESPACIO DE TIERRA	ESPACIO EN LA TIERA
ARRIENDO DEL ESPACIO EN EL CEMENTERIO MUNICIPAL	\$ 6.00	CADA METRO CUADRADO VALOR \$ 6.00 Y MAXIMO SE PODRA ARRENDAR 2 M2	
RENOVACIÓN DEL ESPACIO EN EL CEMENTERIO	\$ 60.00	POR CINCO AÑOS DEL ESPACIO ARRENADO DE 2 m2	
RENOVACIÓN DEL ESPACIO EN EL CEMENTERIO	\$ 30.00	POR CINCO AÑOS DEL ESPACIO ARRENADO DE 1 m2	
INGRESO AL CEMENTERIO	\$ 10.00	BOVEDAS	BOVEDAS
ARRIENDO DE BOVEDAS EN EL CEMENTERIO MUNICIPAL	\$ 15.00	BOVEDAS ARRIENDO POR CADA AÑO	
RENOVACION DE ARRIENDO DE BOVEDAS EN EL CEMENTERIO	\$ 75.00	RENOVACION DE ARRIENDO DE LA BOVEDAS POR 5 AÑOS	
EXUMACIONES DE CADAVERES DENTRO DEL CEMENTERIO MUNICIPAL	\$ 15.00	LAS EXUMACIONES BAJO PEDIDO DE LOS FAMILIARES / PARTICULARES EXCEPTO LAS SOLICITUDES POR LA AUTORIDAD COMPETENTE	CADAVERES ENTERRADOS EN EL SUELO O EN BOVEDAS
EMISIÓN DE CERTIFICADO DE INHUMACIÓN	\$ 5.00	POR EMSION DEL CERTIFICADO DEL INHUMACIÓN ACTUALIZADO	
PERMISO DE CONSTRUCCIÓN Y ARREGLO DE TUMBA	\$ 5.00	POR PÉRMISO DE CONTRUCCIÓN Y/O ARREGLO DE LA TUMBA	EN EL SUELO

TÍTULO IV

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 35.- De las Infracciones. - Se considera como infracciones a la presente Ordenanza las siguientes:

- Las inhumaciones de cadáveres omitiendo los requisitos establecidos en la ley y en esta Ordenanza;
- El incumplimiento de lo estipulado para la exhumación de cadáveres;
- La alteración premeditada de la numeración de las bóvedas o de las inscripciones de las lápidas;
- Causar daño o provocar el deterioro dentro del área de los cementerios, sus entornos y el anfiteatro anatómico.
- La profanación ocurrida de cualquier forma en el cementerio;
- La presencia de personas ajenas al personal administrativo y de servicios en el horario establecido en esta Ordenanza;
- Está prohibido la realización de reportajes, dibujos y/o pinturas en las áreas del Cementerio Municipal, así como la celebración de actos que no correspondan a las actividades específicas del campo santo, quedarán sujetas a la previa autorización de la Administración, salvaguardando en todo caso el respeto debido al resto de los/las usuarios/as;
- Extraer del cementerio cadáveres, restos humanos o piezas utilizadas en las inhumaciones o en las exhumaciones, sin la autorización correspondiente;
- El tráfico de cualquier objeto del cementerio; si el responsable fuera servidor público municipal será sancionado de acuerdo a la ley;
- Tener las bóvedas en estado de deterioro o falta de mantenimiento adecuado;
- Los daños que se causare en todo lo que exista en el cementerio sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de la acción judicial correspondiente;
- Se prohíbe la venta ambulante y la realización de cualquier tipo de propaganda en el interior de los cementerios;
- La realización de cualquier tipo de propaganda en el interior de los cementerios;
- El ingreso de cualquier tipo de animales; y,
- No cumplir con las disposiciones realizadas por la Administración de los Cementerios.

Artículo 36.- Clases de Infracciones. - Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas según la gravedad, las mismas que se clasifican en Infracciones de Primera Clase e Infracciones de Segunda Clase.

Artículo 37.- Infracciones de Primera Clase. - Serán sancionadas con una multa del 10% de una Remuneración Básica Unificada, sin perjuicio de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano pueda exigir, reparar y restituir según sea el caso, cuando se incurra en las siguientes causales:

- La alteración premeditada de la numeración de las bóvedas o de las inscripciones de las lápidas;
- Causar daño o provocar el deterioro dentro del área de los cementerios, sus entornos y el anfiteatro anatómico.
- La presencia de personas ajenas al personal administrativo y de servicios fuera del horario establecido en esta Ordenanza;
- Realizar actividades prohibidas como reportajes, dibujos y/o pinturas en áreas del Cementerio Municipal, así como celebrar actos que no correspondan a actividades específicas del campo santo;
- El tráfico de cualquier objeto del cementerio municipal, sin perjuicio de la acción judicial a que hubiere lugar de acuerdo a la ley;
- Tener las bóvedas en estado de deterioro o falta de mantenimiento adecuado;

- Los daños que se causare en todo lo que exista en el cementerio sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de la acción judicial correspondiente;
- La realización de cualquier tipo de propaganda en el interior de los cementerios;
- Se prohíbe la venta ambulante y la realización de cualquier tipo de propaganda en el interior de los cementerios;
- Ingresar cualquier tipo de animales; y,
- No cumplir con las disposiciones realizadas por la Administración de los Cementerios.

Artículo 38.- Infracciones de Segunda Clase. - Serán sancionadas con una multa del 20% de una Remuneración Básica Unificada, cuando se incurra en las siguientes causales:

- Las inhumaciones de cadáveres omitiendo los requisitos establecidos en la ley y en esta Ordenanza;
- El incumplimiento de lo estipulado para la exhumación de cadáveres;
- La profanación ocurrida de cualquier forma en el cementerio;
- Extraer del cementerio cadáveres, restos humanos o piezas utilizadas en las inhumaciones o en las exhumaciones, sin la autorización correspondiente.

Artículo 39.- De la profanación de tumbas y tráfico de objetos. - Las personas que se encontraren profanando tumbas y traficando objetos dentro de los cementerios de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, será puesto a órdenes de la autoridad competente para el inicio de las acciones legales pertinentes.

Artículo 40.- Competencia. - El Órgano instructor encargado de tramitar el expediente administrativo por infracciones a la presente Ordenanza será la o el Comisario Municipal, observando las normas del debido proceso y una vez agotado el procedimiento se enviará al Departamento de Sindicatura para que se emita el correspondiente dictamen con el cual se procederá a emitir la correspondiente sanción. La Comisaría Municipal es el órgano sancionador por infracciones previstas a la presente Ordenanza.

Artículo 41.- De las acciones legales. - Sin perjuicio de la infracción cometida a las disposiciones de la presente Ordenanza, de existir mérito se remitirá el expediente a las autoridades competentes para la investigación de los hechos y el establecimiento de responsabilidades.

Artículo 42.- Multa por falta de suscripción de contrato. - El solicitante que no haya suscrito el contrato de arrendamiento dentro del plazo de treinta días contados desde la fecha que fue inhumado el cadáver, pagará una multa del 10% de la Remuneración Básica Unificada.

Artículo 43.- Multa por falta de cancelación de tasas. El incumplimiento del art. 34 de canon y tasas de la presente Ordenanza (El arrendatario que no ha cancelado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, dentro de los plazos establecidos, los valores de las tasas especificadas correspondientes a arrendamientos de túmulos, bóvedas, nichos u otros servicios estipulados en la presente Ordenanza) cancelará a más de la tasa, un adicional del 10% en calidad de recargo administrativo.

Artículo 44.- Coactiva. - En caso que los arrendatarios no paguen los cánones de arrendamiento, tasas y multas referidas en los artículos anteriores, el Gobierno

Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano procederá a su recaudación mediante vía coactiva, para tal efecto se liquidará los intereses y los recargos de ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – La presente ordenanza se aplicará para todo el Cementerio de la Cabecera Cantonal Municipal de Guano.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los cementerios privados que se hayan creado y estén en funcionamiento, en el plazo de noventa días a partir de la vigencia de esta Ordenanza, deberán someterse a la nueva normativa.

SEGUNDA. - Queda prohibido la construcción de mausoleos y bóvedas, familiares, sociedades privadas, e instituciones.

TERCERA. - Todos los ingresos se destinarán para obras, mantenimiento y administración de los mismos.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Se deroga **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL SOBRE EL CEMENTERIO MUNICIPAL DE LA CABECERA CANTONAL DE GUANO** y demás cuerpos normativos de igual o menor jerarquía.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación en segundo y definitivo debate.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, a los 01 días del mes de mayo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**OSWALDO VINICIO
ESTRADA AVILES**
Validar únicamente con FirmaEC

Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG



Firmado electrónicamente por:
**RICHAR DAVID CHAVEZ
GUAMAN**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. – **Certifico:** Que la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL SOBRE EL CEMENTERIO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO**”, fue discutida y aprobada por el concejo municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano, en primer debate en sesión ordinaria del 11 abril del 2025; y en segundo debate en sesión extraordinaria del 01 de mayo del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**RICHAR DAVID CHAVEZ
GUAMAN**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECREATARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON GUANO. – Guano a los siete días del mes de mayo, a las nueve horas. **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322, inciso 4to, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización se emite en tres ejemplares la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL SOBRE EL CEMENTERIO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO”**, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación. - Cúmplase.



Firmado electrónicamente por:
RICHAR DAVID CHAVEZ
GUAMAN
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTON GUANO. - Guano, a catorce días del mes de mayo dos mil veinticinco, a las 13h00, de conformidad con lo que establece el Art. 322, inciso 4to del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL SOBRE EL CEMENTERIO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO”**, cumple con los requisitos de ley, entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:
OSWALDO VINICIO
ESTRADA AVILES
Validar únicamente con FirmaEC

Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG

Proveyó y firmo la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL SOBRE EL CEMENTERIO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO”** a los diecinueve días del mes de mayo del dos mil veinticinco.

LO CERTIFICO. –



Firmado electrónicamente por:
RICHAR DAVID CHAVEZ
GUAMAN
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

ORDENANZA Nro. 003-2025-CM-GADCP

**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL
PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN
TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y
FINANCIERA, PARA LA
REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE
PREDIOS EN LOS ASENTAMIENTOS
HUMANOS DE HECHO EN EL SUELO
URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL
CANTÓN PALANDA.**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997
Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA,
ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERA, PARA LA REGULARIZACIÓN Y
ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL
SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PALANDA**

Exposición de Motivos

El proceso de ocupación del territorio tanto urbano como rural, responde a un proceso caótico e irracional marcado por una variada casuística, a saber, una débil legislación en la materia, la falta de claridad en las competencias de los Gobiernos Autónomos Municipales, irresponsabilidad de parte de las autoridades y funcionarios llamados a controlar la ocupación del territorio, especulación del suelo, entre otras, a lo que se suma el bajo nivel socioeconómico de la mayoría de la población y la presencia de grupos especuladores del suelo, que han determinado que en las áreas rurales y urbanas, principalmente, se conformen asentamientos humanos de hecho, que en la actual legislación se definen como aquellos asentamientos humanos *“caracterizados 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 inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos”*

Una de las causas fundamentales de la conformación de los asentamientos de hecho, es el marcado déficit de vivienda, especialmente de los sectores más vulnerables de la sociedad. Dentro de las ciudades existe oferta de vivienda y suelo urbanizado, pero existen además esferas de consumo, y la oferta de vivienda, sea que provenga del sector privado o del sector público ha estado siempre dirigido a las esferas medias y altas de consumo. Las causas fundamentales que agravan el problema de la penuria de la vivienda, son: la barrera que constituye la propiedad privada del suelo, la débil rotación de los capitales en el sector; y, la poca o inexistente industrialización del sector. Esto ha determinado que en las áreas urbanas se conformen concentraciones de población que buscan satisfacer su demanda de vivienda en las esferas más bajas de consumo, esto es: en la informalidad.

Una parte consustancial del problema, era hasta hace algunos años, la falta de claridad en las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados y en los procedimientos administrativos, referidos al tema de la informalidad y de manera particular a la regularización de los asentamientos humanos de hecho. La Constitución del 2008 y sus leyes conexas, son sin lugar a dudas, las instancias jurídicas que establecen un nuevo rumbo en materia de Ordenamiento del Territorio, otorgando derechos a la ciudadanía, en particular al derecho a una vivienda digna y hábitat seguro con base en la función social y ambiental de la propiedad, a la prevalencia del interés general sobre el particular y a la distribución equitativa de las cargas y de los beneficios que se derivan de la planificación del territorio.

A partir de la Constitución del 2008 y, con la aprobación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010), La ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2016), y particularmente con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (2016), su Reglamento (2019), de la cual se derivó la creación de la Super Intendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (2018)

y el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (2019), el tema de los asentamientos humanos de hecho, forma parte del marco jurídico legal, en materia de Ordenamiento Territorial.

Es así que, en la actualidad resulta mandatorio para los Gobiernos Autónomos Municipales, regularizar los asentamientos de hecho, identificados de acuerdo a los parámetros que los define la ley, para que puedan ser integrados a la planificación urbanística de las ciudades, se legalice su propiedad y se les dote de servicios básicos.

El Concejo Cantonal del cantón Palanda, en cumplimiento a lo dispuesto en las leyes y con un sentido de responsabilidad y compromiso con la ciudadanía que vive en la informalidad, ha tomado la decisión de afrontar la problemática de los asentamientos humanos de hecho identificados en su jurisdicción cantonal, a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo (2023-2027), actualizado en el año 2024, por lo que empieza formulando la Ordenanza que regula el procedimiento técnico, administrativo y financiero, para la regularización de los Asentamientos humanos de hecho, que servirá de marco jurídico, que en atención a las disposiciones de orden jerárquico superior, establezca los mecanismos técnicos y administrativos locales para hacer iniciar con el reconocimiento de derechos y solventar el problema de la tenencia del suelo y la vivienda de un grupo importante de la población.

EL CONCEJO CANTONAL DE PALANDA

CONSIDERANDO:

Que, La Constitución de la República del Ecuador (CRE), en su artículo 30, establece que, *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación económica”.*

Que, La Constitución de la República del Ecuador (CRE), en su artículo 31, establece que, *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”.*

Que, La Constitución de la República del Ecuador (CRE), en su artículo 66, numeral 2, reconoce y garantizará a las personas:

“2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”

Que, La Constitución de la República del Ecuador (CRE), en su artículo 323, dispone que: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”*

Que, La Constitución de la República del Ecuador (CRE), en su artículo 321: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”*

Que, La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en el Artículo 3: [Fines], establece en el numeral 4:

“4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.”

Que, La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en el Artículo 4: [Glosario], se establecen las siguientes definiciones. –

Numeral 2: [Asentamientos humanos], *“Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio”.*

Numeral 13: [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, agua, 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”.*

Numeral 14; [Tratamientos Urbanísticos]. – Literal d): [Tratamiento de mejoramiento integral], dispone que: *“Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización”*

Que, La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en el Artículo 18: [Suelo Urbano], Numeral 3: [Suelo urbano de protección], manifiesta:

“3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.”

Que, La LOOTUGS, en su artículo 32: [Planes Parciales]. – establece que: *“Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:*

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en **asentamientos de hecho**, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la **regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana**, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”.

Que, La LOOTUGS, en su artículo 34: [Obligatoriedad del Plan Parcial]. – determina que: *Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del **reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes** cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”.*

Que, La LOOTUGS, en su artículo 47: [Instrumentos de gestión de suelo]. – define a los instrumentos de gestión de suelo como *“herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: [...] 5. Instrumentos para la gestión de suelo de asentamientos de hecho”.*

Que, La LOOTUGS, en su artículo 69: [Derecho de Superficie]. – define que: *“El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.*

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de esta Ley y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona

especial de desarrollo económico. El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate”.

Que, La LOOTUGS en su artículo 76: [Declaratoria de Regularización Prioritaria]. – determina que: *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, **determinarán zonas** que deban ser objeto de un **proceso de regularización física y legal de forma prioritaria**, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.*

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitana nos como parte del proceso de regularización **realizarán 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.*

*En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de **cuatro años** contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.*

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera”.

Que, La LOOTUGS en su artículo 90: [Rectoría]. – establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo*

urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”

Que, La LOOTUGS en su artículo 92: [Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo], *dispone que: “El Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión de suelo”*

Que, La LOOTUGS en su artículo 95: [Superintendencia], *crea la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, “para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias.*

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma desconcentrada e independiente. Tendrá autonomía administrativa, económica y financiera. Formará parte de la Función de Transparencia y Control Social, y será dirigida, organizada y representada por la o el Superintendente.

La Superintendencia se organizará y funcionará conforme con el reglamento interno que se dicte para el efecto.”

Que, La Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS, establece que: [...] *“Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el **lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento** u otros parámetros urbanísticos pertinentes.*

*Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes **podrá venderse** con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada”.*

Que, La Disposición Transitoria Décimo Tercera de la LOOTUGS, establece que: *“La dotación de servicios públicos, especialmente los sistemas públicos de soporte, en los asentamientos humanos consolidados existentes hasta la entrada en vigencia de esta Ley deberán ser construidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plazo de cinco años. En caso de no realizarse en ese plazo, se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a hacerlo directamente.*

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.”

Que, en el Reglamento a la LOOTUGS, artículo 13: [Contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo], en los literales a), b), y f) establece las siguientes determinaciones:

“a) La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos.

b) La definición del límite urbano justificada mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.

f) La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención.”

Que, en el Reglamento a la LOOTUGS, artículo 31: [Planes Parciales], manifiesta que este instrumento de planificación se utilizará para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

[...]

“c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.”

Que, en el Reglamento a la LOOTUGS, artículo 33: [Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social], establece que: [...] *“Los mecanismos de regularización serán establecidos **mediante Ordenanza** y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión.*

Que, en el Reglamento a la LOOTUGS, artículo 33: [Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social], establece como contenidos mínimos de los planes parciales:

“a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.

b) La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.

c) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan.”

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 57: [Atribuciones del Concejo Municipal], Literal l) establece como atribución del concejo cantonal: *“Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley [...]”*

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 470, Inciso tercero, manifiesta: *“Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana”.*

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 476: [Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales]. - dispone. *“Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados”*

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Artículo 486: [Potestad de Partición Administrativa], establece:

*“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren **proindiviso**, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:*

a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

b) El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarias, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo.

c) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;

d) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

e) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;

f) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.

g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.”

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 596: [Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana], establece que:

“Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

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.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código 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. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales 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 poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión. El financiamiento de 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. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;*
- 3. 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;*
- 4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco 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.*

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 poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

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.

5. Los títulos de crédito así 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 de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

*Los lotes adjudicados, quedarán 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.*

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano 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."

Que, El Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (CTUGS), en la Resolución 006-CTUGS-2020, expide los LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.

Que, El Código Orgánico Integral Penal (COIP), en el Artículo 201: [Ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras], establece que:

"La persona que para obtener provecho propio o de terceros, promueva u organice la ocupación o asentamiento ilegal en terrenos ajenos, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años.

El máximo de la pena se impondrá a la persona que sin contar con las autorizaciones administrativas necesarias de fraccionamiento de un predio urbano o rural ofrezca en venta lotes o parcelas de terreno del predio y reciba del público, directa o indirectamente, dinero o cualquier otro bien de su patrimonio.

Si se determina responsabilidad penal de la persona jurídica, será sancionada con la extinción y multa de cien a doscientos salarios básicos unificados del trabajador en general.”

Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA de la Ordenanza Municipal de ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN PALANDA, sancionada el 6 de noviembre de 2024, dispone que: *“En el plazo de CIENTO OCHENTA DÍAS, “se formulará y aprobará la Ordenanza para la Regularización Prioritaria de Asentamientos de Hecho.”*

En uso de las facultades legales que le concede la Ley, EXPIDE la:

**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA,
ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERA, PARA LA REGULARIZACIÓN Y
ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL
SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PALANDA**

Artículo 1. – Ámbito de aplicación.....	
Artículo 2. – Objeto	
Artículo 3. – Glosario de términos.....	
Artículo 4. – Siglas y Acrónimos	
Artículo 5. – Exclusividad	
Artículo 6. - Reconocimiento de los asentamientos humanos de hecho en la jurisdicción cantonal.	
Artículo 7. – Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que no pueden ser regularizados	
Artículo 8. - Relocalización de asentamientos humanos de hecho ubicados en zonas de riesgo no mitigable.....	
Artículo 9. – Reconocimiento de posesionarios o propietarios en asentamientos de hecho sujetos a regularización prioritaria.....	
Artículo 10. - Reconocimiento de propietarios o copropietarios en asentamientos de hecho sujetos a la potestad de partición administrativa	
Artículo 11. – Iniciativa de regularización prioritaria de asentamientos de hecho	
Artículo 12. – Potestad de partición administrativa	
Artículo 13. – Asentamientos Humanos de Hecho que no cumplen con los parámetros para regularización	
Artículo 14. – Sistemas de soporte	
Artículo 15. – Conformación de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización Asentamientos Humanos de Hecho.....	
Artículo 16. – Obligaciones de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos de Hecho.....	
Artículo 17. – Singularización de polígonos a regularizarse	
Artículo 18. – Proyectos existentes	
Artículo 19. – Levantamiento de información (Empadronamiento y Censo Predial)	
Artículo 20. – Análisis de la información levantada.....	
Artículo 21. – Informes de factibilidad técnico-jurídica	
Artículo 22. – Solicitud de regularización.....	
Artículo 23. – Aclaración de la solicitud de regularización	
Artículo 24. – Resolución de inicio del proceso de regularización de asentamientos de hecho. ..	
Artículo 25. – Declaratoria de utilidad pública de los asentamientos de hecho sujetos a regularización prioritaria.....	
Artículo 26. – Expropiación especial para regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho.....	
Artículo 27. – Anuncio del proyecto	
Artículo 28. – Elaboración del plan parcial	
Artículo 29. – Aprobación del plan parcial	
Artículo 30. – Aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho.....	
Artículo 31. – Condiciones que deben cumplir los beneficiarios de un proyecto de regularización prioritaria de asentamientos de hecho.	

Artículo 32. – Contenidos de la Ordenanza de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho	
Artículo 33. – Emisión de claves catastrales	
Artículo 34. – Inscripción del acto administrativo de adjudicación en el registro de la propiedad	
Artículo 35.- Adjudicación o venta directa de los predios	
Artículo 36.- Obtención de la escritura individual	
Artículo 37. – Patrimonio Familiar	
Artículo 38. – Transferencia de dominio en regularización por potestad de partición administrativa.....	
Artículo 39. – Actualización de la información predial	
Artículo 40. – Caducidad	
Artículo 41. – Costo del proyecto.....	
Artículo 42. – Etapas de ejecución.....	
Artículo 43. – Determinación del justo precio del terreno sujeto a expropiación especial	
Artículo 44.- Prácticas especulativas	
Artículo 45.- Pago del justo precio del inmueble sujeto a expropiación especial.....	
Artículo 46. – Determinación del valor de los predios adjudicados mediante regularización prioritaria	
Artículo 47. – Determinación del valor de los predios excedentes para venta directa.....	
Artículo 48.- Financiamiento de los sistemas de soporte.....	

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

Artículo 1. – Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza tiene como ámbito de aplicación, la regularización y adjudicación de asentamientos humanos de hecho, en el suelo urbano de las parroquias Palanda, El Porvenir del Carmen, San Francisco del Vergel, Valladolid, La Canela y sus respectivos suelos rurales de expansión urbana, definidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Palanda.

Artículo 2. – Objeto

El objeto de la presente Ordenanza es el de establecer los procedimientos técnicos y administrativos que permitan llevar adelante los procesos para regularizar los asentamientos humanos de hecho, mediante los derechos de propiedad, regularizar y adjudicar predios a los poseedores de buena fe ubicados en asentamientos humanos de hecho, que han hecho uso y ocupación real de dichos predios, a través de instrumentos de regularización prioritaria y potestad de partición administrativa, una vez que se determine el cumplimiento de las disposiciones legales, para el beneficio de los propietarios y/o poseedores.

Artículo 3. – Glosario de términos

Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Áreas verdes y comunales. - Es la cesión de suelo obligatoria, que deben realizar los propietarios de un fraccionamiento, para el uso recreativo y social de los pobladores.

Asentamientos Humanos. - Son conglomerados de población que se asientan de modo concentrado o disperso sobre el territorio.

Asentamiento de hecho. - Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento 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 inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Avalúo catastral del predio. - Es el valor resultante de la suma del valor del suelo, y de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo, realizado según las normas y procedimientos establecidos por el Órgano Rector de la vivienda. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Área ocupable. - Se considera área ocupable la resultante de excluir del total de área urbana, las áreas verdes urbanas, el equipamiento urbano, las áreas no urbanizables y los polígonos

industriales exclusivos, al tiempo que se incluye el equipamiento barrial o vecinal; así como la vialidad.

Área urbanizable. - Es la porción de suelo urbano al que se le ha excluido las áreas de protección por riesgos y por condiciones ambientales.

Área no urbanizable. - Constituyen las áreas que presentan riesgos por condiciones topográficas o geológicas, o que presentan características ambientales que deben ser protegidas, como márgenes de quebradas y ríos o bosques y vegetación protectora. En estas áreas se encuentra prohibida la urbanización.

Beneficios. - Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Cargas. - Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Datum WGS84 Z17S. - Sistema de coordenadas de referencia, de acuerdo al modelo de geoide gravitacional para el área geográfica de la República del Ecuador.

Declaratoria de utilidad pública. - Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley.

Declaración juramentada. - Documento debidamente notariado, donde el poseionario y/o propietario y/o copropietario declaran ante un notario público la posesión o propiedad de un terreno.

Densidad Poblacional Bruta. - Cantidad de pobladores sobre unidad de área urbana, descontando las áreas no urbanizables, áreas verdes urbanas, equipamientos urbanos y polígonos industriales exclusivos (Área Ocupable). Se expresa en habitantes/hectárea.

Densidad Poblacional Neta. - Cantidad de pobladores sobre unidad de área urbana, excluyendo del área ocupable el área destinada a vialidad. Se incluye el equipamiento barrial o vecinal.

Derecho de Superficie. - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

Expropiación de bienes inmuebles. – Proceso legal y administrativo a través del cual la propiedad privada de un bien inmueble es transferida de manera forzosa al Estado, lo cual genera a cambio una compensación o indemnización a favor del titular previo.

Expropiación especial con fines de regularización prioritaria de asentamientos de hecho. – Proceso técnico, legal y administrativo a través del cual, la Municipalidad asume la posesión de un bien proindiviso, con fines de regularización prioritaria de sus poseedores, cuando el bien ha sido declarado como asentamiento de hecho. En este caso no se requiere consignación previa.

Factibilidad de servicios. – Viabilidad técnica y financiera para la dotación de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y conectividad, vialidad y tratamiento de desechos.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. - Proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

Índice de Ocupación. – Es el cociente entre el área construida en planta baja expresada en metros cuadrados y el área del terreno expresada en metros cuadrados. Si el cociente se expresa en porcentaje se denomina Coeficiente de Ocupación del Suelo.

Índice de edificabilidad. – Es el cociente entre el área construida total expresada en metros cuadrados y el área de terreno expresada en metros cuadrados. Si el cociente se expresa en porcentaje se denomina Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) o COST.

Justo Precio. – Se refiere al precio que se considera justo para la venta de un bien.

Lote mínimo. – Es la cabida mínima que debe tener un predio, de acuerdo a las determinantes constantes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En el caso de regularización prioritaria de asentamientos de hecho, el lote mínimo se establecerá en la ordenanza correspondiente.

Minuta. - Es el documento que contiene el contrato de adjudicación de un predio a adjudicarse, para posteriormente ser elevado a escritura pública ante un notario público, donde se especificarán cada una de las cláusulas del contrato de compra venta.

Partición administrativa. – Es la facultad que tienen los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos de regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social en predios que se encuentren proindiviso.

Plan de Uso y Gestión de Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Plan Parcial. - Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y

rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Posesión pacífica o de buena fe. - Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.

Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Regularización Prioritaria. - Es un proceso especial, técnico, legal y administrativo, mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado realiza la regularización y adjudicación de predios a poseionarios en un asentamiento de hecho declarado como tal por la administración municipal, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Servicios básicos. - Son las infraestructuras requeridas 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, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos.

Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Suelo urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Tenencia del suelo. - Es la posesión de un predio con el ánimo de ser dueño. (completar concepto en derecho)

Título de crédito. - Es un documento, que tiene un valor exigible para la persona que lo posee contra la posesión del valor de otra persona, el que tiene el derecho de reclamar un valor concretado en dicho documento.

Vivienda de Interés Social. - La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán

determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Artículo 4. – Siglas y Acrónimos

CRE. – Constitución de la República del Ecuador

COOTAD. – Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización

LOOTUGS. – Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

PUGS. – Plan de Uso y Gestión de Suelo

GADM. – Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

CTUGS. – Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo

UTM – RAH. – Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho.

CAPÍTULO 2: DEFINICIONES BÁSICAS

Artículo 5. – Exclusividad

La regularización prioritaria se realizará sobre los asentamientos de hecho identificados en el PDOT y PUGS, y no podrán incorporarse posteriormente más asentamientos humanos de hecho a este proceso, a excepción de algún asentamiento que no haya sido identificado, y pruebe que cumple todos los requisitos para su reconocimiento y regularización.

Los programas para la regularización de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de los asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Concordancia Art. 19 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 6. - Reconocimiento de los asentamientos humanos de hecho en la jurisdicción cantonal.

Para efectos de la presente ordenanza, se reconocen como asentamientos de hecho, a aquellas concentraciones de población ubicadas en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana, que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, déficit en servicios básicos y sistemas de soporte, precariedad de la vivienda, que no han formado parte del planeamiento urbanístico, que se asientan en un predio proindiviso y cuya ocupación se haya dado en forma pacífica y de buena fe. Adicionalmente deberán presentar condiciones de integración urbana, viabilidad de servicios básicos y no estar emplazados en suelos de protección por riesgos no mitigables o condiciones ambientales como márgenes de ríos o quebradas, lagos o lagunas, según la clasificación y subclasificación del suelo establecidas en el PUGS.

Los asentamientos de hecho, que no han sido identificados en el PDOT y PUGS vigente, para su incorporación al programa de regularización prioritaria deberán cumplir además de lo anotado en el párrafo anterior, con los siguientes indicadores de ocupación:

Número mínimo de núcleos familiares poseionarios: VEINTE

Número mínimo de edificaciones construidas: VEINTE

Densidad poblacional bruta: 35 Hab/Ha

Tiempo de posesión de los predios: 5 años

Artículo 7. – Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que no pueden ser regularizados

a. Asentamientos humanos de hecho que se encuentren en áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental, como:

1. Categorías de representación directa: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;
2. Categoría de ecosistemas frágiles: Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales.
3. Categorías de ordenación: Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración;
4. En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido;

b. Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial, en áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto;

c. Asentamientos humanos implantados en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación.

Concordancia Art. 17 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 8. - Relocalización de asentamientos humanos de hecho ubicados en zonas de riesgo no mitigable

Los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, serán regulados mediante plan parcial.

La relocalización de los asentamientos humanos de hecho deberá efectuarse en el suelo urbano vacante más cercano a la zona donde se asientan o en suelo rural salvo excepciones plenamente justificadas, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana.

Concordancia Art. 18 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 9. – Reconocimiento de posesionarios o propietarios en asentamientos de hecho sujetos a regularización prioritaria

Se reconocerá como posesionario o beneficiario de un asentamiento de hecho sujeto a regularización prioritaria a la persona o núcleo familiar, que haya hecho usufructo del predio, en uso y ocupación material en forma pacífica y de buena fe, por un periodo no menor de CINCO AÑOS.

No se reconocerá como posesionario o beneficiario de un asentamiento de hecho a la persona o núcleo familiar, que no haya hecho usufructo del predio, en uso y ocupación material, aun cuando disponga de documentación que acredite pagos, cuotas, alícuotas o promesas de compraventa del predio que adujera ser posesionario.

Quienes adujeran ser posesionarios, deberán presentar la documentación respectiva, misma que deberá ser contrastada con la cartografía, ortofotos, registros fotográficos o levantamientos de información historiada municipal existentes.

Artículo 10. - Reconocimiento de propietarios o copropietarios en asentamientos de hecho sujetos a la potestad de partición administrativa

Se reconocerá como propietario o copropietario de un asentamiento de hecho sujeto a la potestad de partición administrativa, a quien justifique documentadamente pertenecer a la organización, asociación, cooperativa o similar, que es propietaria del predio proindiviso, donde se ha fraccionado el predio sin autorización municipal.

Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Inciso Concordancia Literal f) Art. 486 COOTAD

Artículo 11. – Iniciativa de regularización prioritaria de asentamientos de hecho

Los GAD municipales en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 76 de la LOOTUGS, tendrán la iniciativa de regularización prioritaria de los asentamientos de hecho identificados, en el lapso de DOS AÑOS, a partir de la aprobación del PUGS. La iniciativa de regularización puede darse por declaratoria de regularización prioritaria ya sea de oficio, por potestad administrativa a petición de parte de los posesionarios.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tal efecto, el GAD Municipal del cantón Palanda gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Concordancia Art. 76 LOOTUGS

Artículo 12. – Potestad de partición administrativa

Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que se detallan en el artículo 486 del COOTAD.

La Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

Concordancia Art. 486 COOTAD, Artículo 21 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 13. – Asentamientos Humanos de Hecho que no cumplen con los parámetros para regularización

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Palanda aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, para su reubicación

Concordancia Art. 76 LOOTUGS

Artículo 14. – Sistemas de soporte

El GAD Municipal del cantón Palanda 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 (CEM).

Concordancia Art. 76 LOOTUGS

Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

Concordancia DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA LOOTUGS

CAPÍTULO 3: PROCEDIMIENTOS

Artículo 15. – Conformación de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho

El organismo que será el encargado de llevar adelante el proceso, se denominará Unidad Técnica Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho (UTM-RAH), y estará conformada por: 1) El director de Planificación o su representante, 2) El jefe de Avalúos y Catastros o su representante, 3) El Procurador Síndico Municipal, 4) El jefe de la Unidad de Riesgos o su representante, y 5) Un concejal delegado por el órgano legislativo municipal. Se designará un director de la Unidad, mismo que coordinará con las diferentes instancias.

Como instancias de apoyo, se designará un(a) secretario(a) de cualquier dependencia municipal, así como, el jefe de la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, y el jefe de la Unidad de Asistencia Social.

Artículo 16. – Obligaciones de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos de Hecho

Son obligaciones de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho:

1. Llevar adelante los procesos de regularización prioritaria y de potestad de partición administrativa, según las normas establecidas en las leyes, reglamentos y acuerdos que norman el tema.
2. Dirigir, coordinar, supervisar, el levantamiento cartográfico georreferenciado de los asentamientos a regularizarse; así como, el censo predial;
3. Conformar y capacitar a los equipos de empadronamiento de los asentamientos a regularizarse, para la realización del censo en sus componentes: socio económico, físico, social y legal;
4. Compilar y analizar la información levantada en carpetas individuales por posesionario;
5. Presentar ante el Concejo Cantonal, el borrador de las Resoluciones y Ordenanzas que sean necesarias, para su análisis y aprobación;
6. Acompañar y asesorar al órgano legislativo en las discusiones y aprobaciones de Resoluciones y Ordenanzas;
7. Emitir los informes de factibilidad técnica - jurídica que sean requeridas;
8. Proponer y/o recomendar a la máxima autoridad municipal la elaboración de los planes parciales, y dar seguimiento de su cumplimiento;
9. Socializar con los posesionarios;
10. Proponer y/o recomendar a la máxima autoridad municipal la elaboración de los estudios de ingeniería complementaria, y dar seguimiento de su cumplimiento ;
11. Atender los requerimientos de Alcaldía o Concejo Cantonal.

Artículo 17. – Singularización de polígonos a regularizarse

La Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, definirá las coordenadas geográficas en el datum WGS84, de los vértices de los polígonos que vayan a ser sujetos de regularización, mediante levantamientos topográficos altimétricos a

detalle. Los levantamientos deberán ser georreferenciados con base a la red geodésica existente.

Artículo 18. – Proyectos existentes

Si los posecionarios o propietarios de asentamientos de hecho a regularizarse, sea en forma prioritaria o por potestad de partición administrativa, poseen proyectos existentes, deberán ser presentados al GAD municipal. Los mismos servirán de referencia y no serán documentos vinculantes del proceso.

Artículo 19. – Levantamiento de información (Empadronamiento y Censo Predial)

Se realizará un levantamiento de información enfocado a la regularización, considerando los componentes: económico, físico, social y legal. Para el levantamiento de la información se utilizarán los parámetros establecidos por el ente rector del hábitat y la vivienda en las “Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros” vigente.

Adicionalmente, se deberá recabar toda la documentación que posea el posecionario / propietario referido a escrituras, facturas, pagos de servicios, anticipos, contratos de compraventa o cualquier otro documento que permita cuantificar objetivamente los valores invertidos en el predio y su situación jurídica.

Para el levantamiento de información se deberá contar con la información cartográfica actualizada y se definirá claves catastrales provisionales. Previo al levantamiento de información se elaborará un plan de actividades a realizarse, definiendo tiempo, costo y duración.

Concordancia Art. 10 - 11 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 20. – Análisis de la información levantada

La Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, realizará la supervisión, compilación y análisis de la información levantada y la sistematizará en expedientes individuales. En cada expediente se incluirá la información económica, social, física y legal de los posecionarios / propietarios, identificando los reales posecionarios / propietarios que pasaran a constituirse en beneficiarios de la regularización.

Artículo 21. – Informes de factibilidad técnico-jurídica

Para efecto de proceder en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, elaborará un informe de factibilidad técnica jurídica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, como:

- a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.

- b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d. Estructura predial.
- e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- i. Condiciones de amenaza y riesgo.

Concordancia Art. 24 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 22. – Solicitud de regularización

Para el inicio del trámite la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, deberá elaborar una solicitud de regularización a nombre de los beneficiarios o de oficio, incluyendo la documentación que amerite según el caso, con el siguiente contenido referencial:

Para el caso de regularización prioritaria:

- a. Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan.
- b. Listado de poseionarios identificados.
- c. Expediente de cada uno de los poseionarios identificados.
- d. Identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona
- e. Levantamiento cartográfico altimétrico de la situación actual.
- f. Información del censo predial.
- g. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
- h. Declaración juramentada del tiempo de posesión del predio, individual de cada poseionario.
- i. Certificado de gestión de riesgos.
- j. Informes de viabilidad de dotación de servicios básicos e integración urbana.
- k. Certificado del Registro de la Propiedad de no tener otra propiedad el poseionario, en el área urbana de la parroquia donde se ubica el asentamiento de hecho.

Para el caso de partición administrativa:

- a. Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan.
- b. Nombres y apellidos completos del solicitante/beneficiario o representante legal.
- c. Cédula de identidad del solicitante/beneficiario o representante legal.

- d. Identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona.
- e. Plano topográfico georreferenciado.
- f. Petición justificada de regularización.
- g. Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico.
- h. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
- i. Certificado de gravamen del predio.
- j. Facturas de pago de servicios, de existir.
- k. Listado de socios de la organización, de serlo.
- l. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica, en caso de ser organización social.
- m. Declaración juramentada individual de cada poseionario.
- n. Proyecto de fraccionamiento en el formato establecido por el GADM.
- o. Certificado de gestión de riesgos otorgado por el GADM.
- p. Informes de viabilidad de dotación de servicios básicos e integración urbana.
- q. Certificado del Registro de la Propiedad de no tener otra propiedad del poseionario, y/o cónyuge, unión de hecho o conviviente en el área urbana de la parroquia donde se ubica el asentamiento de hecho.

Concordancia Art. 22 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 23. – Aclaración de la solicitud de regularización

Cuando la solicitud esté incompleta o no sea clara, en caso de partición administrativa, la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho será la responsable de pedir a los beneficiarios aclarar o completar la información dentro del plazo de SIETE DÍAS; de no hacerlo, no se tramitará la solicitud mientras no se cumpla con los requisitos establecidos por el GADM.

Concordancia Art. 23 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 24. – Resolución de inicio del proceso de regularización de asentamientos de hecho.

En base al análisis de la solicitud de regularización presentada por la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho al Concejo Cantonal y con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, **el órgano legislativo del GAD municipal del cantón Palanda**, de considerarlo pertinente, emitirá la **Resolución de inicio** del proceso de regularización del asentamiento de hecho solicitado.

Artículo 25. – Declaratoria de utilidad pública de los asentamientos de hecho sujetos a regularización prioritaria

En base a la Resolución de inicio de proceso de regularización prioritaria del asentamiento de hecho, el GAD del cantón Palanda, **mediante resolución del órgano legislativo**, declararán el o los pedios singularizados, de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Concordancia Art. 596 COOTAD

Artículo 26. – Expropiación especial para regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho.

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 GAD municipal del cantón Palanda, establecerá la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano, de acuerdo a la información contenida en la solicitud de regularización.

El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado.

Concordancia Art. 596 COOTAD

Artículo 27. – Anuncio del proyecto

El GAD Municipal del cantón Palanda, realizará el anuncio del proyecto, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 66 de la LOOTUGS, para el efecto la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho delimitará el área de influencia del predio sujeto a expropiación especial, con el fin de evitar el pago de un sobreprecio en el caso de expropiaciones futuras.

Concordancia Art. 66 LOOTUGS

Artículo 28. – Elaboración del plan parcial

De acuerdo a lo establecido en las leyes, reglamentos y Acuerdos Ministeriales respectivos, el GAD Municipal del cantón Palanda, a través de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, propondrá y/o recomendará a la máxima autoridad municipal la elaboración de los planes parciales en cada uno de los predios definidos como asentamientos de hecho sujetos de regularización prioritaria, considerando lo siguiente:

- a. La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
- b. La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- c. Los reajustes de terreno se realizarán considerando:
 1. Las prescripciones adquisitivas de dominio que pudieran existir dentro del asentamiento de hecho,

2. El número de poseionarios / propietarios identificados,
 3. Las áreas destinadas a vialidad,
 4. Las áreas de cesión por áreas verdes y comunales, y
 5. Las afectaciones que existieren dentro del predio
- d. Para el caso de cesiones de suelo, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes (15 % según COOTAD), podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de cambios en la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de 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.

Inciso Concordancia DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMO CUARTA DEL COOTAD

- e. El tamaño del lote mínimo estará definido por la normativa urbanística que se establezca para el plan parcial, pero en ningún caso podrá ser inferior a 90 metros cuadrados. Los estándares urbanísticos se incorporarán en la normativa urbanística del plan y se ajustarán al entorno de tal manera que se logre la integración urbana. Los contenidos de la normativa urbanística estarán de acuerdo con lo estipulado en el artículo 21: [Norma urbanística para bienes y servicios privados] del Reglamento de la LOOTUGS.
- f. Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes.

Inciso Concordancia INCISO 4 DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA LOOTUGS

- g. Los informes finales, planos, y memorias de las ingenierías complementarias: agua potable, alcantarillado, energía y conectividad; y eliminación de desechos, con sus viabilidades técnicas y costos finales, elaborados en base a la propuesta de planificación urbanística.
- h. El plan parcial definirá a) los mecanismos de gestión de suelo, b) los mecanismos de financiación, c) los mecanismos de participación, d) los mecanismos de asociación, y e) el tiempo de vigencia o implementación del plan.

Artículo 29. – Aprobación del plan parcial

Los planes parciales deberán ser aprobados mediante ordenanza, único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes.

Inciso Concordancia Art. 33 REGLAMENTO LOOTUGS

Para el efecto la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho presentará al órgano legislativo municipal, el expediente debidamente foliado, para su aprobación.

Artículo 30. – Aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho

Para la revisión y aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho remitirá al órgano legislativo los siguientes documentos en formato analógico y digital:

1. La Ordenanza de aprobación del plan parcial del asentamiento de hecho que pretende regularizarse.
2. El informe final de factibilidad técnica, financiera y jurídica
3. El listado de los beneficiarios
4. El costo estimado del proyecto

En un plazo de 90 días contados desde la aprobación del expediente consolidado y debidamente foliado, el GADM deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho.

Este proceso permitirá formalizar la propiedad del suelo en favor de los beneficiarios; sin embargo, de ninguna manera se tratará de la regularización de las construcciones existentes.

Inciso Concordancia DISPOSICION GENERAL QUINTA DE LA RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 31. – Condiciones que deben cumplir los beneficiarios de un proyecto de regularización prioritaria de asentamientos de hecho.

1. Demostrar haber hecho uso y ocupación del predio por un periodo de 5 años mínimo
2. Haber realizado ocupación pacífica y de buena fe del predio a regularizarse
3. Presentar declaración juramentada del cumplimiento de los numerales 1. y 2.
4. Presentar certificado del Registro de la Propiedad, de no poseer propiedades dentro del área urbana de la parroquia, en que se ubica el asentamiento de hecho

Artículo 32. – Contenidos de la Ordenanza de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho

La Ordenanza de regularización de asentamientos de hecho, contendrá básicamente lo siguiente:

1. Indicadores principales de la propuesta urbanística del plan parcial aprobado
 - 1.1. Georreferenciación, ubicación
 - 1.2. Plan urbanístico
 - 1.3. Áreas por componente
 - 1.4. número de predios resultantes.
2. Claves catastrales.
3. Cuadro de beneficiarios, con identificación de predios adjudicados y áreas
4. Normas urbanísticas
5. Costo del proyecto
6. Plan de etapas de implementación
7. Financiamiento del proyecto:
 - 7.1. Determinación del justo precio del terreno sujeto a expropiación especial
 - 7.2. Determinación de la forma de pago.
 - 7.3. Determinación de los valores y forma de pago de los terrenos adjudicados.
 - 7.4. Determinación de los valores y forma de pago de los terrenos a vender a terceros
 - 7.5. Financiamiento de los sistemas de soporte
8. Plazos de ejecución

Artículo 33. – Emisión de claves catastrales

Una vez expedida la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho, la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho a cargo del proceso solicitará a la unidad responsable del catastro municipal cantonal, generar los números catastrales y números de predios conforme lo establece la ordenanza de regularización aprobada, con la finalidad de ser incorporados al catastro municipal existente.

La unidad encargada del catastro del GADM tendrá un plazo de 30 días calendario para emitir las claves catastrales y números de predio individuales, incluyendo las claves catastrales y números de predio de los lotes destinados a áreas verdes y equipamientos públicos que serán transferidos al GADM.

Artículo 34. – Inscripción del acto administrativo de adjudicación en el registro de la propiedad

Una vez aprobada la ordenanza de Regularización, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de **la resolución administrativa** ante el registro de la propiedad. Una vez inscrita, será entregada a los beneficiarios.

Concordancia Artículo 596 COOTAD

Artículo 35.- Adjudicación o venta directa de los predios

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del **derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho**. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes

Concordancia Inciso 3 del Artículo 76 de la LOOTUGS

En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano 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.

Concordancia Numeral 6 del Artículo 596 del COOTAD

Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes **podrá venderse** con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

Concordancia Inciso final de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA de la LOOTUGS

Artículo 36.- Obtención de la escritura individual

En base a la Resolución de adjudicación los beneficiarios elaborarán las minutas y tendrán un plazo de tres años para inscribir sus escrituras individuales, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad.

En los casos que los beneficiarios de un asentamiento humano regularizado no realizaren la inscripción de sus escrituras, el GADM determinará la caducidad de acuerdo al artículo 35 de la presente ordenanza.

Concordancia Artículo 31 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 37. – Patrimonio Familiar

Los lotes adjudicados en procesos de **regularización prioritaria**, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de **diez años** contados a partir de la adjudicación o inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Palanda; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Concordancia Artículo 596 COOTAD

Artículo 38. - Transferencia de dominio en regularización por potestad de partición administrativa

Para efectuar la transferencia de dominio, en el caso de regularización por potestad de partición administrativa, el beneficiario deberá presentar la documentación que el GADM determine, considerando al menos la siguiente información:

- a. Documentos y datos del beneficiario, propietario o representante legal.
- b. Documentos del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c. Minuta o escritura de transferencia de dominio (esta será realizada por el área competente del GADM). El GADM podrá solicitar documentación más detallada de ser el caso, debiendo esta ser establecida dentro de sus ordenanzas. Los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad no causarán pago de aranceles con base lo establece el literal e) del artículo 486 del COOTAD.

Concordancia Artículo 32 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 39. - Actualización de la información predial

La Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal, deberá incluir el asentamiento humano regularizado dentro de la zonificación urbana y rural con las normativas establecidas en la ordenanza.

Concordancia Artículo 29 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

Artículo 40. - Caducidad

El acto administrativo de adjudicación que no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad caducará de manera automática en el plazo de 3 años a partir de su expedición.

Concordancia Artículo 30 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020

CAPÍTULO 4: FINANCIAMIENTO*Artículo 41. – Costo del proyecto*

La Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho emitirá un informe técnico – jurídico del costo total del proyecto, donde se incluya los costos administrativos y legales, la planificación urbanística, los estudios de las ingenierías complementarias y la construcción de los servicios básicos y equipamientos, información que formará parte del plan parcial.

Artículo 42. – Etapas de ejecución

La Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho en base al costo total del proyecto y al flujo de caja que se determine, definirá las etapas de construcción o cronograma de las obras civiles correspondiente a los servicios básicos, en un plazo **no mayor a 4 años**, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos. Esta información deberá remitirse al órgano legislativo previo a la aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho

Artículo 43. – Determinación del justo precio del terreno sujeto a expropiación especial

Para la determinación del justo precio por metro cuadrado del terreno sujeto a expropiación especial, y evitar el injusto enriquecimiento de su titular, en base a la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas, se considerará:

1. La real capacidad de pago y la condición socio-económica de los poseedores
2. El valor del predio sin considerar las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía

Concordancia Artículo 596 COOTAD

3. El método residual, si es el caso.

El justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la **ordenanza correspondiente a cada asentamiento humano de hecho regularizado**

Artículo 44.- Prácticas especulativas

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.

Inciso Concordancia Artículo 596 COOTAD

La comprobación de la existencia de prácticas especulativas se realizará con la presentación de documentación como promesas de compraventas, recibos, facturas de pago. En este caso, es condición sin exclusión que los posecionarios adjunten la denuncia correspondiente ante la Fiscalía, por ocupación, uso ilegal del suelo y tráfico de tierras, según el artículo 201 del COIP.

Artículo 45.- Pago del justo precio del inmueble sujeto a expropiación especial

Una vez definido el justo precio del inmueble sujeto a expropiación especial, el pago del justo precio al propietario del inmueble expropiado para regularización prioritaria, si no se ha comprobado la existencia de prácticas especulativas o ventas sin la debida autorización municipal, se realizará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor de 25 años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los predios adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago.

Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez del Tribunal Contencioso Administrativo y Tributario que conoce los procesos de consignación en declaratoria de utilidad pública, en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los posecionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Inciso Concordancia Artículo 596 COOTAD

Artículo 46. – Determinación del valor de los predios adjudicados mediante regularización prioritaria

El **órgano legislativo** del municipio del cantón Palanda, determinará la forma de adjudicación de los predios a los posecionarios que se reconocen como beneficiarios, para lo cual se determinará si la adjudicación se realiza como derecho de superficie o compra venta. Así mismo, independiente de la forma de adjudicación determinará el valor y la forma de pago por parte de cada beneficiario, para lo cual considerará la situación socio económica de cada núcleo familiar, en base al informe técnico – jurídico, presentado por la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho.

La forma de adjudicación, el valor y la forma de pago, deberá explicitarse en la Ordenanza correspondiente a cada asentamiento humano de hecho regularizado.

Artículo 47. – Determinación del valor de los predios excedentes para venta directa

El excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, para lo cual el **órgano legislativo** de la municipalidad del cantón Palanda, definirá, en base al informe técnico – jurídico el valor de los predios para venta directa, y sus beneficiarios, evitando caer en prácticas especulativas.

Para determinar a los beneficiarios por venta directa, se considerará que éstos no posean ningún bien inmueble en el área urbana de la parroquia donde se ubica el asentamiento

humano de hecho, y se analizará la situación socio económica de los peticionarios, dando prioridad a los de menores recursos.

Concordancia DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA de la LOOTUGS

Artículo 48.- Financiamiento de los sistemas de soporte

El financiamiento de los sistemas de soporte, esto es: redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y tratamiento de desechos sólidos; así como el equipamiento comunitario, será financiado con los valores recaudados por los pagos que realicen los beneficiarios; por la venta directa de los lotes excedentes, si los hubiera; adoptando el mecanismo de contribución especial de mejoras; y/o acogiendo una de las modalidades de gestión: pública, privada o compartida. Las opciones no son excluyentes.

La forma de financiamiento será determinada por el **órgano legislativo**, considerando el costo total del proyecto, que incluye los costos internos y externos, el plazo de cuatro años estipulado en la ley, la capacidad financiera de la municipalidad y la situación socio económica de los adjudicatarios.

La forma de financiamiento y las etapas de implementación de los sistemas de soporte deberán explicitarse en la ordenanza correspondiente a cada asentamiento humano de hecho regularizado.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – La Unidad Técnica Municipal para Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho (UTM-RAH) estará conformada por el titular del departamento, jefatura o instancia administrativa o legislativa que sea designada. De producirse un cambio o remoción del titular, ocupará su lugar quien lo reemplace en dichas funciones, sin necesidad de ningún acto administrativo.

SEGUNDA. – La forma de pago y los valores que deberán asumir los adjudicatarios de los asentamientos de hecho regularizados, serán determinados por el órgano legislativo en la ordenanza correspondiente en forma *ex – profeso*, considerando las condiciones socio económicas y el plazo, de acuerdo a las particularidades de cada asentamiento, en concordancia con los informes técnico – jurídicos.

TERCERA. – Si se considera que parte o el total del financiamiento de los sistemas de soporte van a ser financiados vía contribución especial de mejoras, se establecerán los porcentajes y modalidad, en cada ordenanza que sancione la regularización del asentamiento.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción por el ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y Página Web Institucional.

Es dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, a los 20 días del mes de mayo del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
**SEGUNDO MISAEL
JARAMILLO QUEZADA**
Validar únicamente con FirmaSC

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada
ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA



Firmado electrónicamente por:
**GALO FIDENCIO
ALVERCA JIMENEZ**
Validar únicamente con FirmaSC

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL
CANTÓN PALANDA**

RAZÓN.- Abg. Galo Alverca Jiménez, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, **CERTIFICA:** que, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERA, PARA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PALANDA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en primer debate en sesión ordinaria del día jueves 8 de mayo de 2025 y en segundo debate en sesión extraordinaria del día martes 20 de mayo de 2025,



Firmado electrónicamente por:
**GALO FIDENCIO
ALVERCA JIMENEZ**
Validar únicamente con FirmaSC

Abg. Galo Alverca Jiménez
SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

RAZÓN: Que de conformidad a lo prescrito en el artículo 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se remite a conocimiento del ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, en su calidad de Alcalde del Cantón Palanda, la Ordenanza que antecede para su respectiva sanción, quien queda notificado personalmente el día de hoy miércoles 21 de mayo del año 2025. - LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**GALO FIDENCIO
ALVERCA JIMENEZ**
Validar únicamente con FirmaSC

Abg. Galo Alverca Jiménez
SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA

VISTOS: Ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del Cantón Palanda, en uso de las atribuciones que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL**

PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERA, PARA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PALANDA, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes, para que entre en vigencia a partir de su aprobación y sanción correspondiente, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Publíquese de conformidad con la ley, para conocimiento del vecindario palandense. - CÚMPLASE.

Palanda, hoy 21 de mayo del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
**SEGUNDO MISAE
JARAMILLO QUEZADA**
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada
ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA.- Proveyó y firmó la providencia que antecede el señor Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde titular del Cantón Palanda, en la fecha señala en la misma: LO CERTIFICO.

Palanda, hoy 21 de mayo del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
**GALO FIDENCIO
ALVERCA JIMENEZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Galo Alverca Jiménez
SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PAQUISHA

Exposición de motivos

Por mandato constitucional y legal, las inversiones públicas en obras, deben ser sufragadas por los ciudadanos beneficiarios de las mismas, con las exoneraciones, rebajas y subsidios que ello conllevan.

Al hacerlo, se cumple con uno de los presupuestos determinados en las instituciones crediticias públicas y privadas, que es la eficiencia tributaria y recaudatoria, con miras a conseguir más y mejores créditos para continuar realizando obra social y comunitaria en beneficio de los habitantes del cantón Paquisha.

En favor del ornato y de la convivencia ciudadana se han ejecutado las obras de Regeneración Urbana de las calles de Paquisha, Etapa Primera y Segunda, lo que ha permitido tener un mejor convivir, mejor presencia de las calles y de la ciudad en sí, brindando a propios y visitantes una mejor imagen de convivencia en este sector legendario de luchas y gestas heroicas en favor de la nación ecuatoriana.

Adicionalmente, para solicitar el último desembolso del crédito concedido por el Bando de Desarrollo, para la ejecución de estas obras, se requiere la aprobación de un cuerpo legal que permita lo mencionado en párrafos anteriores, es decir la recaudación de los valores invertidos en las mismas.

En esta razón, es necesaria la emisión de la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS POR LAS OBRAS DE LA REGENERACION URBANA DE LA CABECERA DEL CANTÓN PAQUISHA**", que contiene los preceptos jurídicos y tributarios para cumplir con la dispuesto por la entidad crediticia ecuatoriana y contar con un cuerpo normativo que indique el procedimiento para dicha recaudación.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PAQUISHA

Considerando:

Que, La Constitución de la República define a nuestro país como: "... un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.- **La** soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución.- **Los** recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible." (Art. 1)

Que, el Artículo 84 de la Constitución de la República determina que: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades."

Que, la norma constitucional en el Art. 264, confiere a los Gobiernos Municipales, entre otras, las siguientes competencias:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
3. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el último inciso del Art. mencionado en el considerando anterior, faculta a los gobiernos municipales, en el ámbito de sus competencias, territorios y en uso de sus facultades, a expedir ordenanzas cantonales;

Que, el Artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados, generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 6 del Código Civil expone: “La ley entrara en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial y por ende será obligatoria y se entenderá conocida de todos desde entonces.

Podrá sin embargo, en la misma ley, designarse un plazo especial para su vigencia a partir de su promulgación.

Que, el Art. 7 de la norma indicada manifiesta: “La ley no dispone sino para lo venidero: no tiene efecto retroactivo...”.

Que, el Artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobiernos para regirse mediante normas y órganos de gobiernos

propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad sin intervención de otro nivel de Gobierno y en beneficio de sus habitantes, y, el Art. 6 ibídem, garantiza la autonomía política, administrativa y financiera, propia de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades, que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal e) establece que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal “Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone 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, acuerdos y resoluciones;
- Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, El segundo inciso del Art. 166 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta: “Las tasas y contribuciones especiales de mejoras, generales o específicas,

establecidas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados ingresarán necesariamente a su presupuesto o cuando corresponda, al de sus empresas o al de otras entidades de derecho público, creadas según el modelo de gestión definido por sus autoridades, sin perjuicio de la utilización que se dé a estos recursos de conformidad con la ley.

Que, según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, El Art. 186 de la norma ibídem concede facultad tributaria a los GADs Municipales y expresa que: "... mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que, el Art. 561 del COOTAD; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o

sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas."

Que, el Capítulo V del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD se refiere a las contribuciones especiales de mejoras de los gobiernos municipales y metropolitanos, y el Art. 569 ibídem, establece que el objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública.

Que, el Art. 68 del Código Tributario, faculta a las Municipalidades a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, publicada en el suplemento del Registro Oficial Núm. 484 del 9 de mayo de 2019, contiene los beneficios que gozan las personas que han cumplido 65 años de edad, así como las obligaciones del estado, sus instituciones y familiares de dichos ciudadanos".

Que, el Art. 6 de la norma indicada expone: "La autoridad nacional de inclusión económica y social, establecerá los lineamientos del sistema nacional de información sobre personas adultas mayores, y, en coordinación con las demás entidades integrantes del Sistema, gestionará la producción y procesamiento de la información necesaria para la emisión de la política pública.

Este sistema de información incorporará al menos los siguientes datos: nombres, apellidos, fecha de nacimiento, ubicación geográfica, identificación étnica-cultural, estado de salud, situación laboral, existencia de discapacidad o condición discapacitante, situación de movilidad, condición y tipo de vivienda, condiciones de su entorno familiar, violencia y derechos vulnerados.

El Ente rector de la inclusión económica y social llevará un registro de las personas naturales y, jurídicas, públicas, privadas, mixtas o que hagan parte de la economía popular y solidaria que se ocupen de la atención de personas adultas mayores. Para el efecto, éstas deberán

obtener el permiso de funcionamiento correspondiente conforme lo disponga el Reglamento General de esta Ley.

Esta información pasará a formar parte del Sistema Nacional de Datos Públicos, con las limitaciones establecidas en la normativa vigente respecto a la publicidad de datos privados.

El Estado, tiene la obligación de recoger esta información a partir de sus propias bases de datos por la interconexión entre las distintas instituciones públicas y privadas. Estará prohibido obligar a las personas adultas mayores que se movilicen o se acerquen a puestos determinados para la actualización de la información.

Que, la ley que ampara a las personas adultas mayores, dispone en el Art. 8, lo siguiente: "Las bases de datos de los registros nacionales de personas adultas mayores y de personas jurídicas públicas, privadas y de economía mixta dedicadas a su atención, mantendrán la debida interconexión con los organismos públicos o privados que estén involucrados en el área de geriatría y gerontología; a fin de procurar la actualización de su información y la simplificación de los procesos de conformidad con la Ley.

La autoridad nacional de inclusión económica y social de manera coordinada elaborará informes, estudios y propuestas para la efectiva implementación de la presente Ley, sobre la base de la información cualitativa y cuantitativa generada por las entidades que integran el Sistema.

Que, el Art. 14 de la norma indicada dice: "Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.

Que, el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas colindante con la construcción de una obra pública en el cantón Paquisha o cuando se encuentra dentro de las áreas de influencia, genera la obligación de sus propietarios para con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de pagar el tributo por "contribución especial de mejoras" en la cuantía correspondiente al costo que haya tenido la obra, prorrateado a los inmuebles beneficiados por ella;

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y otras normas, expide:

**LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA APLICACIÓN,
COBRO Y EXONERACIÓN DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS POR
LAS OBRAS DE LA REGENERACION URBANA DE LA CABECERA DEL CANTÓN
PAQUISHA**

Art. 1.- Hecho generador.- Constituye hecho generador de la contribución especial de mejoras, el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de la Regeneración Urbana en los centros poblados del cantón Paquisha.

Art. 2.- Determinación presuntiva del beneficio de contribución especial de mejoras.- Existe el beneficio a que se refiere el artículo anterior, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública y aquellos que se encuentran dentro del área declarada zona de beneficio o influencia.

Art. 3.- Sujeto activo.- El sujeto activo de la contribución especial de mejoras es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha en cuya jurisdicción se ejecuta la obra y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de la Dirección Financiera.

Art. 4.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de la contribución especial de mejoras, materia de este instrumento y están obligados a pagarla, los propietarios de los inmuebles beneficiados, sean personas naturales o jurídicas, sin excepción.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha podrá absorber con cargo a su presupuesto, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan, previo diagnóstico del departamento correspondiente, cuya iniciativa privativa le corresponde al Alcalde.

Al tratarse de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cada propietario estará obligado al pago según sus respectivas alícuotas y el promotor será responsable del pago del tributo correspondiente a las alícuotas cuya transferencia de dominio se haya producido.

Art. 5.- Carácter real de la contribución.- La contribución especial de mejoras tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario. Los propietarios solamente responderán hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo municipal actualizado, antes de la iniciación de las obras.

Art. 6.- Base del tributo.- La base de este tributo será el costo de la obra respectiva prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establece en la presente ordenanza. En este base se incluirán todas las obras que se ejecuten como: alcantarillado sanitario, agua potable, pavimentación, adoquinado y otras.

Art. 7.- Determinación del costo.- Los costos de las obras que se consideran para el cálculo de contribuciones especiales de mejoras son:

- a) El valor del costo directo de la obra, sea está ejecutada por contrato o por administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

- b) El valor de todas las indemnizaciones que hayan pagado o se deba pagar por razón de daños y perjuicios por fuerza mayor o caso fortuito;
 - c) Los costos de los estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica. Estos gastos no podrán exceder del 5% del costo total de la obra; y,
 - d) El interés de los créditos utilizados para acrecentar los fondos necesarios para la ejecución de la obra.
- El monto total de la obra lo proporcionará el/la directora/a Financiero/a; y,
 - Los propietarios de los inmuebles beneficiarios de la obra y sujetos pasivos de esta contribución, lo determinarán el señor Director de Obras Públicas, conjuntamente por el Jefe de Avalúos y Catastros.

Previo al conocimiento y aprobación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la Comisión de Planificación y Presupuesto, emitirá el informe correspondiente.

Art. 8.- Regeneración urbana.- La totalidad del costo de las obras construidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, será reembolsable de la siguiente manera:

- El setenta por ciento (70%), lo asume el gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha como subsidio a la ciudadanía;
- El treinta por ciento (30%), será cancelado por los beneficiarios de la siguiente forma:
 - El sesenta por ciento (60%) lo asumirán los beneficiarios directos (frentistas); y,
 - El cuarenta por ciento (40%) lo cancelarán los beneficiarios indirectos (no frentistas).
- Para efectos de cálculo, se tomará en cuenta el informe presentado por la Dirección de Obras Públicas en donde constan los frentistas y los no frentistas que serán sujetos de esta contribución.

- Realizada el acta de recepción definitiva de las obras, se procederá a emitir los títulos de crédito por el departamento correspondiente, en los montos que resulten del cálculo que presente la dirección financiera, en contra de los beneficiarios de las obras (sujetos pasivos), pudiendo ser cancelada en forma inmediata o a plazos con los correspondientes intereses legales, para lo cual, se procederán a firmar los documentos que sean necesarios.

En caso de incurrir en el no pago de una o más cuotas comúnmente acordadas, la dirección financiera procederá al cobro inmediato de la totalidad del tributo, con los intereses respectivos, vía acción coactiva.

Art. 9.- Ejecución de obras en límite entre cantones.- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal ejecute una obra que beneficie en forma directa e indudable a propiedades, ubicadas fuera de su jurisdicción y si mediare un convenio con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal donde se encuentran dichas propiedades, podrá aplicarse la contribución especial de mejoras. Si no mediare dicho convenio con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal limítrofe, el caso será sometido a resolución de los organismos competentes de acuerdo a lo establecido en la Constitución y la ley.

Art. 10.- Forma de pago.- Los valores que asumirán los beneficiarios directos (frentistas) y los beneficiarios indirectos (no frentistas), serán cancelados en cuotas iguales anuales, en el plazo de veinte años, a partir del año dos mil veinte y cinco.

Art. 11.- Cobro de las contribuciones especiales.- Las contribuciones especiales de mejoras determinadas mediante esta ordenanza, podrán cobrarse, fraccionando la obra a medida que vaya terminándose, por tramos o parte.

Art. 12.- Solicitud de los beneficiarios de subsidios, exenciones, deducciones, etc.- Las personas que se consideren beneficiarias de estos subsidios, deberán presentar ante la Dirección Financiera Municipal, hasta el último día laborable del mes de noviembre de cada año, la solicitud correspondiente

con los documentos justificativos de su derecho, con la finalidad de ser beneficiarios a partir del siguiente año del pedido."

Art. 13.- Exenciones.- Se exonerará del costo total de la contribución especial de mejoras a las instituciones que pertenezcan al sector público comprendido en el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha subsidiarán el 100% de la contribución especial de mejoras a aquellas propiedades que hayan sido catalogadas como patrimonio histórico. No se beneficiarán de la excepción las partes del inmueble que estén dedicadas a usos comerciales que generen rentas a favor de sus propietarios. Estos subsidios se mantendrán mientras no cambien las características y condiciones del contribuyente, que motivaron el subsidio; de comprobarse que el beneficiario de este subsidio es propietario de más predios en otros cantones, se realizará el cobro total de la contribución de mejoras por vía coactiva.

Art. 14.- Descuentos.- Los contribuyentes que realicen el pago total, en efectivo, de los valores adeudados por concepto de contribución especial de mejoras que trata esta ordenanza, tendrán un descuento del 15%, siempre que no excedan los montos fijados en el Art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores".

Art. 15.- Intereses.- Las cuotas en que se dividen la contribución especial de mejoras, vencerán a los 365 días del ingreso del valor de cada cuota. Las cuotas no pagadas a la fecha de vencimiento que se señalan en el inciso anterior, se cobrarán por la vía coactiva y serán recargadas con el máximo interés convencional permitido por la ley.

Art. 16.- División de débitos.- En el caso de división entre copropietario entre coherederos de propiedades con débitos pendientes por contribución de mejoras, los propietarios tendrán derecho a solicitar el prorrateo de la deuda. Mientras no exista plano del inmueble para facilitar la subdivisión del débito.

Art. 17.- Transferencia de dominio.- Los señores notarios no podrán celebrar escrituras, ni el señor Registrador de la Propiedad del cantón Paquisha, inscribirla cuando se efectúe la transferencia del dominio de propiedades

con débitos pendientes por contribuciones especiales de mejoras, mientras no se hayan cancelado en su totalidad tales débitos, para lo cual exigirá el correspondiente certificado extendido por la Tesorería Municipal en el sentido de que las propiedades, cuya transferencia de dominio se vayan a efectuar no tengan débitos pendientes por contribución especial de mejoras.

En el caso, de que la transferencia del dominio se refiera solamente a una parte del inmueble, el propietario podrá solicitar la subdivisión de débitos, conforme se señala en el artículo anterior y deberá pagar antes de celebrarse la escritura, los débitos que correspondan a la parte de la propiedad cuyo dominio se transfiere. Sin embargo la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá autorizar que se cobre únicamente la parte correspondiente al año de transacción o venta, comprometiéndose el comprador a pagar el saldo de la obligación tributaria en los años subsiguientes, dicha obligación deberá constar en la minuta.

Art. 18.- Reinversión de los fondos recaudados.- El producto de las contribuciones especiales de mejoras que se recaude será destinado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha para la formación de un fondo, para financiar el costo de la construcción de nuevas obras, salvo las sumas destinadas a atender los servicios financieros por la deuda.

Art. 19.- Avalúo comercial.- Para el cobro a que se refiere la presente ordenanza se tomará en cuenta el avalúo catastral actualizado.

Art. 20.- Inmuebles con gravámenes.- En el caso de los inmuebles gravados con hipotecas al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social "IESS", Mutualistas, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Cooperativas de Ahorro y Crédito legalmente constituidas, instituciones bancarias, etc., para el cálculo de esta contribución, no se tomará en cuenta dichos gravámenes y se procederá a la liquidación para el cobro de la misma tomándose en cuenta el avalúo catastral.

Art. 21.- Propiedades colindantes o comprendidas dentro del área de beneficio.- Los propietarios de los inmuebles cuyos frentes fueren colindantes

de las obras determinadas en el Art. 577 del COOTAD y detalladas en la presente Ordenanza, en las cuales se hicieren obras que por su naturaleza se encuentren sujetas al pago de la contribución especial de mejoras, deberán cancelar el valor prorrateado de esta, en la forma y proporción que establece esta ordenanza.

Art. 22.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación en el seno del Concejo Cantonal. Se encarga a Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal los trámites pertinentes hasta su promulgación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Para efectos de esta ordenanza, se considerarán los tributos que se generen por obras de alcantarillado, adoquinado, pavimentación, repavimentación, etc., como uno solo. Por tanto, al construirse obras individuales como las referidas, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas respectivas.

SEGUNDA: La presente ordenanza se aplicará para la recaudación de los valores generados por regeneración urbana de las etapas primera y segunda, ya construidas; y, para las obras de regeneración urbana que se ejecuten posteriormente, acogándose a los beneficios constantes en este documento.

TERCERA: Para los casos en los que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paquisha llegare a ejecutar obras de similar naturaleza que se financien con préstamos, el plazo de amortización podrá variar a criterio de la entidad u organismo crediticio no obstante lo señalado en los artículos precedentes que se refieren a plazos de cobro.

CUARTA: Los reclamos de los contribuyentes por concepto del cobro de las contribuciones especiales de mejoras, deberán ser presentados para su resolución en la instancia administrativa correspondiente conforme a lo determinado en el inciso final del Art. 593 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, si no se resolviera

en la instancia administrativa, se tramitará por la vía judicial contencioso tributaria.

QUITA: Para la determinación de cualquiera de las contribuciones especiales de mejoras señaladas en esta ordenanza, se incluirán todas las propiedades beneficiadas.

SEXTA: Las instituciones públicas que se encuentren en posesión de un bien inmueble y se acojan a lo dispuesto en la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo, estarán exentas del pago de la contribución especial de mejoras, contenida en esta ordenanza."

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Encárguese a Secretaría General la publicación de la presente ordenanza en la página web institucional, así como en el Registro Oficial.

SEGUNDA: Todos los departamentos y secciones municipales, deberán aplicar la presente ordenanza en lo que a ellos corresponda.

TERCERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Paquisha, a los nueve días del mes de mayo del 2025



Firmado electrónicamente por:
**PAUL FERNANDO
RODRIGUEZ NARVAEZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. Paul Fernando Rodríguez Narváez
ALCALDE DEL GADMP



Firmado electrónicamente por:
**MIRIAN MARLENE
GUAYLLAS MEDINA**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Mirian Marlene Guayllas Medina
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL. - CERTIFICO: que **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS POR LAS OBRAS DE LA REGENERACION URBANA DE LA CABECERA DEL CANTÓN PAQUISHA**, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón

Paquisha en dos sesiones ordinarias celebradas los días uno y nueve de mayo del dos mil veinte y cinco en primero y segundo debate respectivamente.-

LO CERTIFICO



Firmado electrónicamente por:
**MIRIAN MARLENE
GUALLAS MEDINA**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Mirian Marlene Guallas Medina

SECRETARIA GENERAL

VISTOS: De conformidad con las disposiciones contenidas en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo observado el trámite legal y estando de acuerdo con la constitución y las leyes de la República, sanciono la **"PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS POR LAS OBRAS DE LA REGENERACION URBANA DE LA CABECERA DEL CANTÓN PAQUISHA"**; Publíquese de conformidad con la ley. - cúmplase.

Paquisha, 16 de mayo del 2025



Firmado electrónicamente por:
**PAUL FERNANDO
RODRIGUEZ NARVAEZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Paul Fernando Rodríguez Narváez

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PAQUISHA

SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, en la Gaceta Oficial, en el portal web y en el Registro Oficial de la **"PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS POR LAS OBRAS DE LA REGENERACION URBANA DE LA CABECERA DEL CANTÓN PAQUISHA"** el señor Paul Fernando Rodríguez Narváez alcalde del cantón Paquisha, a los dieciséis días del mes de mayo del año dos mil veinte y cinco. - **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**MIRIAN MARLENE
GUALLAS MEDINA**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Mirian Marlene Guallas Medina

SECRETARIA GENERAL

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ISABEL

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 30 dispone: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 señala: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66 numeral 26 establece: “Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 82 señala: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 9 del artículo 264 señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 321 establece: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el artículo 53, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva prevista en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los literales b) y c) del artículo 54, establecen que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinarán las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, en el artículo 57 en sus literales “a”, y “c”, dispone que: “Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute; establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas, en la letra i) “Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización artículo 481.1 , (reformado mediante la Disposición Reformativa Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, expedida en el Suplemento del Registro Oficial 711 de 14 de marzo de 2016), señala: “Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El gobierno autónomo descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

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

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

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y

diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”

Que, el Código Civil en el artículo 599, señala que: “El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”

Que, el Código Orgánico Administrativo en el artículo 98 establece que: “Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”

Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos en su numeral 10 dispone: “...Responsabilidad sobre la información. - La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad...”

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ISABEL, EN EJERCICIO QUE LE CONFIERE LEY

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DEL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES Y/O MEDIDAS DE PROPIEDADES UBICADAS EN EL CANTÓN SANTA ISABEL

TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento administrativo para la regularización y/o rectificación de excedentes o diferencias de superficies y/o medidas de propiedades ubicadas en el sector urbano y rural del cantón Santa Isabel, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de terrenos.

Artículo 2.- Ámbito. - Esta Ordenanza se aplicará dentro de la circunscripción territorial del cantón Santa Isabel.

Artículo 3.- Competencia. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santa Isabel, tiene competencia de normar el proceso de regularización de excedentes, diferencias de superficies y/o medidas, dentro de la jurisdicción cantonal.

Artículo 4.- Definiciones. - Para una mejor aplicación de la presente normativa se establecen las siguientes definiciones:

- a) Error técnico aceptable de medición (ETAM): Es la variación expresada en porcentaje que existe entre la superficie del título escriturario de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Isabel, y la superficie de terreno que existe en campo determinada mediante la medición actualizada, ya sea en excedente o en diferencia para lo cual se aplicará la siguiente fórmula:

$$\%ETAM = (AED * 100) / SE$$

a.1 ETAM (%): Error técnico aceptable de medición.

a.2 AED: Será el área en excedente o diferencia entre la superficie establecida en el título de propiedad y la superficie de terreno que existe en campo como resultado de una medición actualizada.

a.3 SE: Superficie constante en el título de propiedad (escritura)

- b) Excedente. - Por excedente, se entenderá la superficie que exceda el área constante en el título de dominio, que se determinen al efectuar una medición actual.
- c) Diferencia. - Por diferencia, se entenderá la superficie con una diferencia en menos, del área constante en el título de dominio, que se determinen al efectuar una medición actual.
- d) Linderos consolidados. - Son aquellos que se encuentran singularizados en el título de propiedad y que son susceptibles de verificación con elementos físicos permanentes que delimitan el predio, como muros, cerramientos y similares, carreteras, caminos y vías de cualquier orden; o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.
- e) Predios con título inscrito: Son los bienes inmuebles que pertenecen a las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, quienes ostentan un título de dominio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Isabel.
- f) Regularización: Es el proceso administrativo mediante el cual, el GAD Municipal del cantón Santa Isabel, regula el excedente o diferencia de superficie y/o dimensiones existentes entre lo establecido en el título de dominio, y la realidad material o física del bien inmueble, producido por una equivocación de medición o cálculo.
- g) Cuerpo Cierto: Este podrá ser Determinado o Indeterminado; siendo el Cuerpo Cierto Indeterminado todo terreno que ostenta un título de dominio inscrito, en el que no se encuentra determinado sus dimensiones de linderos, ni su superficie. Los terrenos que se encuentren determinados en solares, cuadras, parcelas, serán considerados cuerpos ciertos indeterminados, por no ser unidades de medida oficial.
- h) Cabida o superficie. - Es la extensión, tamaño o porción que tiene un cuerpo de terreno.
- i) SBUTG. - Salario básico unificado del trabajador en general.
- j) TABLA ETAM PU. - Tabla de porcentajes de error técnico aceptable de medición en

- predios urbanos.
- k) TABLA ETAM PR.- Tabla de porcentajes de error técnico aceptable de medición en predios rurales.
 - l) Procedimiento Simplificado de regularización de superficie. Es el trámite a seguir para la regularización de excedentes o diferencias de superficies de los predios que se encuentren dentro de los porcentajes establecidos en las tablas ETAM PU y ETAM PR.
 - m) Procedimiento Especial de regularización de superficie. - Es el trámite a seguir para la regularización de excedentes o diferencias de superficies de los predios que superen los porcentajes establecidos en las tablas ETAM PU y ETAM PR.
 - n) URP. Unidad de Regularización de la Propiedad.
 - o) Profesional Calificado: Arquitectos/as, Ingenieros/as civiles.
 - p) Acta de inspección. – Es el documento suscrito por el peticionario y los colindantes que contendrá: nombres y apellidos, número de cédula, y observaciones.

TÍTULO II

ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN, EXCEDENTES O DIFERENCIAS

CAPÍTULO I

ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN

Artículo 5.- Error técnico aceptable de medición (ETAM). - Cuando exista variación del área de terreno de un bien inmueble, entre lo establecido en su título escriturario de dominio, y la superficie de terreno que existe en campo de acuerdo al último levantamiento topográfico, el porcentaje de error técnico aceptable de medición para su correspondiente regularización y/o rectificación, será en función de lo establecido por el GAD Municipal de Santa Isabel, de acuerdo a las siguientes tablas:

TABLA ETAM PU		
PREDIOS URBANO		
#	Rango	%
1	Menor o igual a 1000 m ²	10%
2	Mayor a 1000 m ²	5%
TABLA ETAM PR		
PREDIOS RURALES		
#	Rango	%
1	1 – 2.500 m ²	10 %
2	2.501 – 10.000 m ²	8 %
3	10.001 – 100.000 m ²	6 %
4	Mayor 100.000 m ²	4 %

Los predios que se encuentren dentro de los porcentajes establecidos en las tablas ETAM PU y ETAM PR, serán tramitados con el procedimiento simplificado de regularización de superficie y

los predios que excedan los porcentajes establecidos en las tablas ETAM PU Y ETAM PR, serán objeto de procedimiento especial de regularización de superficie.

CAPÍTULO II

CAUSAS DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS

Artículo 6.- De los predios: Cuando se detecte el excedente o diferencia en un inmueble se procederá a su regularización.

Para procesos de subdivisión, fraccionamiento, partición extrajudicial, unificación de lotes, restructuración de lotes o declaratoria de propiedad horizontal y otros; en los que se detecte un excedente o diferencia en la superficie de terreno; previo el inicio de dichos procesos, se deberá actuar de acuerdo a la presente ordenanza y su procedimiento correspondiente.

Artículo 7.- De los predios sin superficie o dimensiones: Aquellos predios en cuyo título de transferencia de dominio que no conste la superficie o dimensiones supere los porcentajes establecidos en la tabla del art. 5; sin embargo, en el título lo señale como cuerpo cierto, el propietario realizará el levantamiento topográfico y previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Isabel, se sujetará a la regularización mediante trámite Administrativo Especial, constante en el Título III Capítulo III

Artículo 8.- Causas de excedentes o diferencias. - Las causas de la existencia de excedentes o diferencias de áreas de terreno pueden ser las siguientes:

- a) Imprecisión de datos referidos a medidas o dimensiones de linderos y/o área (cabida) del predio expresadas en el título de propiedad o plano debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Isabel.

Error en las medidas y/o en el cálculo de la superficie del terreno en relación a lo expresado en el título de dominio.

Artículo 9.- Determinación de linderos. - Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico, vías y caminos de cualquier orden.

CAPÍTULO III

IMPROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

Artículo 10.- Improcedencia de regularización por vía administrativa. - No procede la regularización por vía administrativa en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de propiedad no conste definida la superficie del terreno ni los linderos que permitan realizar su cálculo, o que dicha superficie no se desprenda del historial de dominio constante en el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad;
- b) En caso de que la diferencia de área sea producto de la apertura de vías públicas,

ejecutadas por instituciones públicas o iniciativa privada;

- c) Al tratarse de derechos y acciones, cuando no se justifique que las mismas constituyen la totalidad del terreno;
- d) Si el título de dominio ha sido otorgado por el EX IERAC, EX INDA, la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, o Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, serán resueltas por la misma Autoridad que la otorgó o a la que actualmente ejerza esas funciones;
- e) Cuando el título de propiedad o su antecedente escriturario de dominio (escritura inmediata anterior) provenga de sentencia judicial, acta de mediación o laudo arbitral.
- f) En los casos cuya titularidad esté en litigio o cuando existan una o varias personas que justifiquen el derecho legal de la totalidad o parte del predio.
- g) Cuando provengan de fraccionamientos, lotizaciones, particiones, o declaratorias de propiedad horizontal aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Isabel.
- h) Solicitudes que impliquen la división o fraccionamiento de un predio, o integración de nuevos lotes o remanentes al predio del solicitante, así como la incorporación de áreas municipales.

Artículo 11.- Excepciones a los casos de improcedencia. Se exceptúan en los siguientes casos:

- a) En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con área o superficie definida en el título de dominio, ésta se regularizará en base a la superficie del histórico catastral.
- b) Al tratarse de terrenos sobre los cuales se hallen edificados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, ésta podrá desprenderse del histórico catastral, del historial de dominio o de las respectivas fichas de registro, inventario o acto de declaratoria de bien patrimonial.
- c) La causal prevista en el literal e) del artículo precedente no será aplicable al tratarse de predios de propiedad de Instituciones del Estado, Empresas Públicas, o respecto de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados, o si el bien a regularizar será objeto de declaratoria de utilidad pública por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel.

TÍTULO III

PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I

ÓRGANO ADMINISTRATIVO Y CONDICIÓN PREVIA

Artículo 12.- Órgano Administrativo Competente. - La Jefatura de Avalúos y Catastros, será la autoridad administrativa responsable para tramitar la regularización de los excedentes o diferencias de superficies.

Artículo 13.- Condición previa. - Antes de iniciar el trámite de regularización por excedentes o diferencias, el predio debe cumplir con las siguientes condicionantes:

- a) Título de dominio del terreno con singularización de linderos;
- b) Área del terreno y/o dimensiones de los linderos en el título de dominio y/o linderos físicos consolidados; y,
- c) La titularidad del predio no debe estar en disputa, esto es, en litigio de dominio debidamente justificado con documentación.

Artículo 14.- Responsabilidades. – Los solicitantes y los profesionales calificados, son responsables de la información que proporcionen para la regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficies y dimensiones de predios, siendo de su exclusiva obligación el no afectar a derechos de terceros, bajo prevenciones de ley, por falsedad en la declaración juramentada.

De comprobarse la existencia de falsedad en la información proporcionada para el trámite de regularización, dicha conducta constituirá causal suficiente para negar y proceder al archivo del trámite de regularización, sin perjuicio de oficiar a las autoridades competentes para que se proceda conforme a derecho.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR TRÁMITE ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO

Artículo 15.- Para el proceso de regularización por trámite administrativo simplificado se realizará en los siguientes casos.

- a) En los predios cuyas superficies descritas en sus títulos de dominio, se encuentren dentro del Numeral "1" de la “**TABLA ETAM PU**”, así como dentro del Numeral "1" de la “**TABLA ETAM PR**”, y su diferencia o excedente de área no supere el 3% de Error Técnico Admisible de Medición (ETAM).

En los predios cuyas superficies descritas en sus títulos de dominio, se encuentren dentro del porcentaje del ETAM establecido en la “**TABLA ETAM PU**” y “**TABLA ETAM PR**”.

Artículo 16.- Actualización catastral directa. -Los predios cuyas superficies descritas en sus títulos de dominio, se encuentren dentro del Numeral "1" de la “**TABLA ETAM PU**”, así como dentro del Numeral "1" de la “**TABLA ETAM PR**”, y su variación de área no supere el 3% (% ETAM) establecido, para su regularización o rectificación, se realizará el trámite administrativo simplificado de actualización catastral de superficie, para lo cual, se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Formulario de solicitud para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de medidas emitido por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel, con los datos requeridos y suscrito por el o los propietarios del bien inmueble y el profesional calificado.
- b) Levantamiento topográfico georreferenciado actualizado en digital, en el formato que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel, con la firma de responsabilidad del profesional calificado y autorizado.
- c) Copia del título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad donde conste la razón de inscripción.
- d) Certificado de ventas y gravámenes del título escriturario de dominio, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Santa Isabel.
- e) Acuerdo de responsabilidad, en el formato establecido por el GAD Municipal de cantón Santa Isabel suscrito por el propietario, apoderado y/ o representante y el profesional calificado.
- f) Registro fotográfico en digital actualizado, que demuestre que los linderos del predio se encuentran consolidados.

Una vez verificado que en la base catastral no existe sobreposición con el registro del o los predios colindantes que ya cuenten con un trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficie y/o dimensiones, se procederá con el trámite simplificado de actualización catastral, para lo cual el técnico de avalúos y catastros emitirá el informe técnico de rectificación de superficie y/o medidas en un término de 20 días, una vez aprobado el informe técnico por el jefe de avalúo y catastros quien entregará al solicitante para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Isabel.

De existir una sobreposición con el registro de otros predios que ya cuenten con un trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficie y/o dimensiones o con bienes de dominio público o se requiera verificación adicional en campo, se realizará una inspección al predio con la finalidad de constatar in situ la información que ha sido presentada a fin de verificar variaciones de superficie y/o dimensiones y corroborar la información de los colindantes.

Artículo 17.- En los predios cuyas superficies descritas en sus títulos de dominio, se encuentren dentro del porcentaje del Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) establecido en la “**TABLA ETAM PU**” y “**TABLA ETAM PR**”, a excepción de lo determinado en el artículo que antecede, se procederá a realizar el trámite administrativo simplificado, para lo cual deberán presentar los siguientes requisitos

- a) Formulario de solicitud para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de medidas emitido por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel, con los datos requeridos y suscrito por el o los propietarios del bien inmueble y el profesional calificado.

- b) Levantamiento topográfico georreferenciado actualizado en digital, en el formato que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel, con la firma de responsabilidad del profesional calificado y autorizado.
- c) Copia del título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad donde conste la razón de inscripción.
- d) Certificado de ventas y gravámenes del título escriturario de dominio, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Santa Isabel.
- e) Acuerdo de responsabilidad, en el formato establecido por el GAD Municipal de cantón Santa Isabel suscrito por el propietario, apoderado o representante y el profesional calificado.
- f) Registro fotográfico en digital actualizado, que demuestre que los linderos del predio se encuentran consolidados.

Se realizará por parte de la jefatura de avalúos y catastros una inspección al predio, con la finalidad de constatar in situ la información que ha sido presentada, verificar la variación de superficie, la existencia de linderos consolidados y corroborar la información de los colindantes. Salvo en los casos en los que se cuenten con trámites previos de actualización catastral, no será necesario realizar la diligencia de inspección debido a que se cuenta con información actualizada del predio y/o colindantes.

En el término de 20 días Se realizará el informe técnico de regularización de superficie y/o medidas que será aprobado por el jefe de avalúo y catastros quien entregará al solicitante para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Isabel.

Artículo 18.- Los predios que presenten diferencias en medidas de linderos del bien inmueble, pero la superficie de terreno sea la misma de la escritura, serán objeto de regularización por el trámite administrativo simplificado.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR TRÁMITE ADMINISTRATIVO ESPECIAL

Art. 19.- Se someterán al trámite administrativo de regularización especial los predios cuyo excedente o diferencia supere los porcentajes establecidos en las tablas constantes en el art. 5 de la presente ordenanza.

Artículo 20.- De la iniciativa del procedimiento de regularización especial- La iniciativa para la regularización administrativa especial de excedentes o diferencias de superficie y/o dimensiones de predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Santa Isabel, podrá provenir a petición de la parte interesada o de oficio por interés del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o cualquier institución pública, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, de la siguiente forma:

- a) Iniciativa a petición de parte.** – Toda solicitud debe contener: nombres y apellidos completos, número de cédula o pasaporte, edad, profesión u ocupación, dirección domiciliaria, correo electrónico personal para recibir notificaciones y número de teléfono. Cuando se actúa en calidad de procurador (a) o representante legal, se hará constar también los datos de la o del representado. La narración de los hechos detallados y pormenorizados que sirven de fundamento a la pretensión junto con los fundamentos de derecho que justifican su petición.

Si la documentación presentada en la solicitud, no cumple con los requerimientos, tiene falencias o inconsistencias, se notificará a la persona interesada para que, en el término de diez días, subsane lo requerido, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, advirtiéndole que, de no hacerlo dentro del tiempo establecido, previo el debido proceso se bloqueará todo movimiento catastral en relación al terreno hasta cuando subsane la omisión. Reunidos los requisitos por parte del administrado, se procederá conforme a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

De no cumplir con lo solicitado en el término señalado, se entenderá como desistimiento y se procederá con el archivo mediante resolución administrativa que será notificado al solicitante.

- b) Iniciativa de oficio.** - Cuando la iniciativa sea de oficio, la Jefatura de Avalúos y Catastros, procederá conforme a lo establecido en la presente ordenanza. Se notificará al propietario del bien inmueble objeto de regularización, para que, en el término de **15 días**, manifieste de manera formal su voluntad de iniciar el procedimiento de regularización.

En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta de lo requerido, la administración continuará el procedimiento de regularización en rebeldía, y luego de haberse determinado los excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de los predios, y de haberse cumplido con el debido proceso, se procederá a emitir la resolución administrativa de regularización correspondiente a costa del propietario del bien inmueble.

Actuación de la Administración en caso de presunción de excedente o diferencia.- En el caso de que cualquier Unidad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Isabel, en el cumplimiento de sus funciones, detecte excedente o diferencia de un terreno, remitirá el expediente un informe con la respectiva documentación a la Jefatura de Avalúos y Catastros, dependencia que luego de verificar la documentación, notificar por una sola vez al propietario informándole que la presunción de excedente o diferencia, adjuntando el respectivo informe y documentación de respaldo para que de 30 días inicie el procedimiento de regularización, conforme a la presente ordenanza, en caso de incumplimiento del término señalado la Jefatura de Avalúos y Catastros iniciará de oficio este procedimiento a costa de los propietarios.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN A PETICIÓN DE PARTE

Artículo 21.- Requisitos. - Para iniciar el trámite de regularización de excedentes o diferencias, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Formulario de solicitud para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de medidas emitido por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel, con los datos requeridos y suscrito por el o los propietarios del bien inmueble y el profesional calificado.
- b) Copia de la cédula del o los propietarios; nombramiento en el caso de comparecer como representante de personas jurídicas; y, original o copia certificada del respectivo poder tratándose de mandatarios;
- c) Certificado de Ventas Gravámenes vigente, y en el caso de títulos de derechos y acciones el Certificado de Ventas y Gravámenes deberá incluir el Historial de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Santa Isabel;
- d) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel, a nombre del o los propietarios;
- e) Copia del pago del Impuesto Predial, del año en curso;
- f) Copia de la escritura o título de propiedad, donde conste la respectiva razón de inscripción del registro de la propiedad de Santa Isabel.
- g) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) del predio por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel;
- h) Las personas jurídicas deberán adjuntar, además: copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y copia de certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda;
- i) Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar copia del acta de posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Santa Isabel;
- j) Levantamiento topográfico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite, en el formato y especificaciones técnicas establecidas por el GAD Municipal de Santa Isabel, mismo que será realizado por un profesional calificado;
- k) Dirección para la notificación a colindantes o más interesados;
- l) Declaración juramentada, que contendrá:
 - 1. Datos escriturarios del título de dominio del bien inmueble;
 - 2. Que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de regularización, que asume la responsabilidad civil y penal por toda la información

que declara y presenta, y libera de responsabilidad al GAD Municipal del cantón Santa Isabel. En caso de regularizarse el excedente o diferencia de superficie y/o medición del predio, aquello no exime de todas las afectaciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del GAD Municipal del cantón Santa Isabel y de las limitaciones de su uso;

3. Que el título de dominio no proviene por adjudicación del EX IERAC, EX INDA, MAATE, la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria o MIDUVI;
4. Insertar como documento habilitante el levantamiento topográfico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite (con la respectiva firma del profesional calificado).

Artículo 22.- Especificaciones técnicas. - El proceso de regularización no cambia el régimen de uso de suelo establecido para cada predio. El levantamiento topográfico referido cumplirá las siguientes especificaciones técnicas:

- a. Se realizará con instrumentos de topografía o equipos de precisión tales como: Estación Total; Real-Time Kinematic (RTK) u otros equipos de igual o mayor precisión, esto con el fin de garantizar que el levantamiento tenga una mayor exactitud. Se deberá anexar fotografías a color del predio y linderos (mínimo 6), que permitan identificar los equipos utilizados y los linderos;
- b. Planimetría georreferenciada en coordenadas UTM WGS84, zona 17 latitud sur, en la que conste: linderos con colindantes anteriores y actuales; dimensiones legibles; cuadro de linderos y cuadro de coordenadas UTM X y Y, mismas que deberán contemplar un mínimo de dos decimales cuando la superficie sea representada en metros cuadrados, y un máximo de cuatro decimales cuando la superficie sea representada en hectáreas;
- c. Se deberá hacer constar el ancho de vías y accesos, así como también se representará con el color azul los diferentes elementos hidrográficos que contengan o no flujo de agua, que forman parte y/o colindan con el predio;
- d. En el plano, deberán constar los nombres y apellidos completos del o los propietarios con su respectiva firma o la de su apoderado, así también el nombre y firma del profesional calificado que realiza el respectivo levantamiento topográfico;
- e. En el cuadro de linderación, se hará constar, los nombres de los colindantes actuales, con el detalle de sus dimensiones, de acuerdo a cada vértice existente en su configuración gráfica;
- f. En los predios cuya superficie sea igual o mayor a diez mil metros cuadrados (10.000m²), el plano se deberá presentar en hoja formato A3, con escalas conocidas, que permitan su verificación, las mismas que se encuentran representadas en instrumentos como escalímetros y escalas;
- g. Para cada cambio de dirección en el polígono predial, o cuando exista límite de un predio colindante, se deberá establecer un vértice que será identificado con la letra P acompañado de su número secuencial en sentido horario;

- h. En caso de existir edificaciones se deberán detallar y especificar su uso por cada planta en un cuadro explicativo en el que deberá constar: el área por piso, el estado de conservación de la construcción (buena, mala o regular), y los materiales constructivos de los siguientes elementos: Pisos, Paredes, Estructura, y Cubierta, entre otros;
- i. La presentación se deberá realizar de manera física y digital, el cual deberá contener la información del levantamiento en formato .DWG (versión 2018) o .DXF;

En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con superficie definida en el título de dominio se acompañará el histórico catastral del terreno. Al tratarse de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, se acompañará copias del histórico catastral, historial de dominio, ficha de registro, de inventario o del acto de declaratoria de bien patrimonial, según corresponda, de la cual se desprenda la superficie del terreno.

Artículo 23.- Recepción y Control de Requisitos. – A la recepción del formulario de la solicitud se revisará el cumplimiento de los requisitos y que la petición no se enmarque en los casos de improcedencia de regularización previstos en la presente Ordenanza.

Artículo 24.- Calificación de la solicitud. La Jefatura de Avalúo y Catastros, una vez presentado el formulario de la solicitud, se examinará el cumplimiento de parámetros de los requisitos establecidos en la presente ordenanza. Si los cumple, se calificará, tramitará y dispondrá la práctica de las diligencias correspondientes.

Si el formulario de solicitud no cumple con los requisitos según parámetros establecidos, el Jefe de Avalúo y Catastros dispondrá su cumplimiento en el término de cinco días, si no lo hace se dispondrá el archivo del trámite y se ordenará devolución de los documentos adjuntos, sin dejar copias.

Artículo 25.- Notificaciones a los colindantes. - Una vez revisada la documentación y que la solicitud sea calificada como clara y completa, se procederá a notificar a los colindantes de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo (COA) para su comparecencia al proceso administrativo de regularización de medidas o superficie de terreno.

Si las notificaciones se realizan por medios de comunicación, se entregará un extracto al solicitante para su publicación a su costa.

Transcurrido el término de 20 días contados desde la última notificación, se señalará día y hora para la inspección de campo.

Artículo 26.- Inspección del predio.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, inspeccionará el terreno a ser regularizado a fin de comprobar la existencia de linderos consolidados y contrastar con la documentación e información consignada en el levantamiento topográfico, siendo

obligatoria la presencia del propietario del bien inmueble, apoderado o su representante legal autorizado, al momento de realizarse la inspección, todos los linderos del cuerpo de terreno deberán estar cercados a excepción de los linderos considerados como fijos.

En caso de que los propietarios, apoderado o representante legal no asistieren a la inspección por caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificada, se fijará por una sola vez, un nuevo día y hora para que se lleve a cabo la diligencia, de no asistir a esta, se entenderá el desistimiento y se dejará constancia del hecho en el expediente, procediéndose al archivo.

De existir inconsistencias en la inspección se emitirá el correspondiente informe de observaciones que será puesto en conocimiento del peticionario, para que subsane las mismas en un término de diez días, de no cumplir se dispondrá el archivo del trámite.

Artículo 27.- Acta de colindantes. – Los colindantes suscribirán un acta con la finalidad de indicar si están de acuerdo o no con el lindero establecido en el levantamiento topográfico, además se incluirán las observaciones correspondientes en caso de ser necesario.

El acta será puesta a consideración de los colindantes al momento de la inspección, para la suscripción deberán presentar la cédula de identidad.

En el caso de que existan colindantes que no suscriban el acta, se sentará razón de los hechos

Artículo 28.- De la oposición al proceso de regularización. - En caso de existir oposición al procedimiento administrativo de regularización por parte de algún colindante o tercer interesado debidamente justificada, la misma se incorporará al trámite y se correrá traslado con el contenido del escrito de oposición al solicitante del trámite, a fin de que, dentro del término de diez días contados a partir de la fecha de notificación, emita su pronunciamiento. Si se demuestra que efectivamente existe un conflicto de linderos, o existencia de dos o más títulos de dominio sobre una misma área de terreno, se procederá con el archivo del trámite, dejando a salvo las acciones legales de los interesados.

Artículo 29.- Informe Técnico. - De no existir observaciones o subsanadas las mismas, en el término de 30 días se realizará el respectivo informe técnico favorable con las conclusiones y recomendaciones a las que hubiere lugar, informe que será validado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 30.- Informe jurídico. Emitido el informe técnico, el área jurídica en el término de 20 días elaborará el informe jurídico de factibilidad, quien entre otros aspectos será el responsable de verificar el título de dominio, con la información plasmada en el Certificado de Ventas y Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Santa Isabel, corroborará que el peticionario de la acción administrativa sea el titular de dominio, o en su defecto, si actúa por medio de un mandatario verificar que tenga las facultades para actuar en su representación; revisar que la declaración juramentada se ajuste a los lineamientos establecidos en el literal l) del Art. 21 de la presente ordenanza, y que guarde armonía con la situación actual del predio.

Artículo 31.- Resolución. - El Alcalde o Alcaldesa o su delegado, una vez que haya recibido el

informe técnico favorable la Jefatura de Avalúos y Catastros e informe jurídico de factibilidad en un término de 30 días emitirá la Resolución de Regularización de excedentes o diferencias de superficies y/o medidas de propiedades, estableciendo el área real del predio, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, resolución que deberá ser notificada al peticionario.

Una vez notificada con la resolución administrativa favorable, se oficiará a la Unidad de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Isabel, para que genere los títulos de crédito correspondientes, por concepto de regularización y demás valores que sean necesarios, mismos que serán comunicados al administrado, para que procedan a cancelarlos, en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación.

Artículo 32.- Protocolización e inscripción. - El administrado y/o peticionario tendrá el plazo de 90 días contados a partir de la notificación de la Resolución para protocolizar en cualquier Notaría e inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Isabel. De no hacerlo la resolución quedará sin efecto

Artículo 33.- Prohibición de inscripción. - En ningún caso la o el Registrador de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte de la o el administrado que el procedimiento de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Artículo 34.- Actualización en el catastro. - Una vez que la Resolución se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Isabel, el administrado y/o solicitante entregará una copia de la Resolución con la razón de inscripción a la Jefatura de Avalúos y Catastros a fin de que se proceda a su inmediata rectificación catastral.

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR INICIATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 35.- Regularización y rectificación de terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel.- En caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel, se realizará el levantamiento topográfico e informe técnico correspondiente, informe que será validado por el Jefe de Avalúos y Catastros quien remitirá al área jurídica para la elaboración del informe jurídico de factibilidad, luego el Alcalde o Alcaldesa o su delegado emitirá la Resolución de Regularización, la cual será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita se rectificará la superficie en el catastro municipal.

Artículo 36.- Regularización y rectificación de terrenos previo a la declaratoria de utilidad pública o interés social.- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel, requiera declarar de utilidad pública o interés social terrenos para ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, si en los terrenos se hubiere detectado variación

en el área respecto del título de propiedad, la Administración regulará y rectificará el área conforme a las disposiciones de esta ordenanza.

Artículo 37.- Notificación de inicio del procedimiento de regularización.- Detectado el excedente o diferencia, se notificará al propietario en el domicilio que conste en el catastro municipal, el inicio del procedimiento de regularización, además de la publicación en la cartelera municipal y páginas virtuales oficiales, a fin de que el propietario o cualquier persona que se considere afectada por dicha regularización pueda ejercer sus derechos dentro del término de 15 días siguientes a la notificación. La notificación se realizará conforme las reglas establecidas en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 38.- Informe técnico. - Transcurrido el término señalado en el inciso anterior, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, recopilará la documentación indispensable y procederá a realizar el levantamiento topográfico del predio, emitiendo el respectivo informe técnico.

Artículo 39.- Informe Jurídico. - Este será emitido por el área jurídica, una vez que se haya revisado la legalidad de todos los documentos constantes en el expediente administrativo.

Artículo 40.- Resolución de Regularización. - El o la Alcaldesa o su delegado emitirá la Resolución de Regularización en base al informe técnico favorable e informe jurídico, regularizando el área del predio, y disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad y su notificación al propietario para los fines legales pertinentes.

Artículo 41.- Actualización del catastro. - Una vez inscrita la Resolución de Regularización, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a rectificar el área del inmueble en el catastro, informando al Alcalde o Alcaldesa de manera inmediata de este particular a fin de que prosiga con el trámite correspondiente.

Artículo 42.- Pago de tasas por regularización desde la iniciativa de la Administración. - Las tasas que correspondan pagarse por el procedimiento de regularización serán descontadas del valor a cancelarse por concepto de indemnización dentro del trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.

CAPITULO VI DE LAS TASAS

Artículo 43. Valores a pagar. Por la ejecución de los procedimientos administrativos que se establecen en la presente ordenanza, los administrados o solicitantes deberán pagar en los puntos de recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Isabel, las tasas que se detallan a continuación, según corresponda el tipo de trámite:

- a) Por la realización del trámite simplificado de actualización catastral de superficie, y/o medidas el administrado o solicitante deberá pagar la tasa correspondiente al 20% de un Salario Básico Unificado del Trabajador en General Vigente.
- b) Por la realización del procedimiento administrativo especial de regularización de excedentes o diferencias de superficie de predios, el administrado o solicitante deberá pagar

lo siguiente:

b1.- Cuando el área de medida real del predio supere la que está establecida en el título de dominio, el administrado o solicitante deberá pagar la tasa correspondiente al 3% del avalúo catastral vigente, del área de variación que resulte entre lo descrito en el título de propiedad y la medida real del predio objeto de regularización; valor que no podrá ser inferior a un salario básico unificado del trabajador en general, vigente.

b2.- Cuando el área de medida real del predio sea menor a lo establecido en la escritura o título de dominio hasta el 3%, el administrado o solicitante deberá pagar la tasa correspondiente al 20% de un Salario Básico Unificado del Trabajador en General Vigente.

b3.- Cuando el área de medida real del predio sea menor a lo establecido en la escritura o título de dominio en un porcentaje mayor al 3%, el administrado o solicitante deberá pagar la tasa correspondiente al 40% de un Salario Básico Unificado del Trabajador en General Vigente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Todas las solicitudes de regularización de excedentes o diferencias presentadas hasta antes de la aplicación de la presente ordenanza continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme a la ordenanza vigente al inicio del trámite.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese las ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO, publicada en la edición especial N° 349 del Registro Oficial con fecha 06 de agosto del 2015.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Cantonal del GAD. Municipal de Santa Isabel, el día 13 de mayo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**NATALIA ANABEL
LALVAY SEGOVIA**
Validar únicamente con FirmaBC

AB. NATALIA ANABEL LALVAY SEGOVIA.
ALCALDESA DE SANTA ISABEL



Firmado electrónicamente por:
**DIEGO FERNANDO
SALDANA OCHOA**
Validar únicamente con FirmaBC

AB. DIEGO FERNANDO SALDAÑA OCHOA
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO GADM.
SANTA ISABEL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certificó que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en primer y segundo debate en sesión ordinaria Nro.02-2025 de fecha 28 de enero de 2025; y en sesión ordinaria Nro. 09-2025 de fecha 13 de mayo de 2025, respectivamente. Santa Isabel, 21 de mayo de 2025.



AB. DIEGO FERNANDO SALDAÑA OCHOA
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO
GADM. DE SANTA ISABEL.

ALCALDÍA DE SANTA ISABEL. – Ejecútese y Publíquese. Santa Isabel, 21 de mayo de 2025.



AB. NATALIA ANABEL LALVAY SEGOVIA.
ALCALDESA DE SANTA ISABEL

Proveyó y firmo el decreto que antecede de la AB. NATALIA ANABEL LALVAY SEGOVIA, Alcaldesa del GAD. Municipal de Santa Isabel, a los 21 días del mes de mayo de 2025.



AB. DIEGO FERNANDO SALDAÑA OCHOA
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO
GADM. DE SANTA ISABEL.

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. AMEP-GG-046-2025**

**ING. CIV. JENNY GORETTY GONZÁLEZ AGUILAR, MGS.
GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL
CANTÓN MACHALA, “AGUAS MACHALA – EP”**

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 2 del artículo 18 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derechos: (...) 2. Acceder libremente a la información generada en entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas. No existirá reserva de información excepto en los casos expresamente establecidos en la ley (...)"*;

Que, el artículo 66, numerales 11 y 19 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Se reconoce y garantizará a las personas: 11. El derecho a guardar reserva sobre sus convicciones. Nadie podrá ser obligado a declarar sobre las mismas. En ningún caso se podrá exigir o utilizar sin autorización del titular o de sus legítimos representantes, la información personal o de terceros sobre sus creencias religiosas, filiación o pensamiento político; ni sobre datos referentes a su salud y vida sexual, salvo por necesidades de atención médica; y, 19. El derecho a la protección de datos de carácter personal, que incluye el acceso y la decisión sobre información y datos de este carácter, así como su correspondiente protección. La recolección, archivo, procesamiento, distribución o difusión de estos datos o información requerirán la autorización del titular o el mandato de la ley"*;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *"El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídica previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes"*;

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: *"I. Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente. (...)"*;

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y de más normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución;

Que, el artículo 92 de la Constitución de la República del Ecuador determina: *"Toda persona, por sus propios derechos o como representante legitimado para el efecto, tendrá derecho a conocer de la existencia y a acceder a los documentos, datos genéticos, bancos o archivos de datos personales e informes que sobre sí misma, o sobre sus bienes, consten en entidades públicas o privadas, en soporte material o electrónico. Asimismo, tendrá derecho a conocer el uso que se haga de ellos, su finalidad, el origen y destino de información personal y el tiempo de vigencia del archivo o banco de datos (...)"*;

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el sector público comprende: *"1. Los organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social. 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado. 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado. 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos"*;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que *"(...)* Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley (...)";

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina que *"(...)* La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación (...)";

Que, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador determina *que ningún servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos y estarán sujetos a las sanciones establecidas por delitos de peculado, cohecho, concusión y enriquecimiento ilícito*;

Que, el artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador determina *"La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica"*.

Que, el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador determina *"El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos"*

Que, el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo estatuye que “(...) *La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley (...)*”;

Que, el artículo 69 del Código Orgánico Administrativo, determina: “*Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias incluida la de gestión, en: 1. Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes (...).*”;

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, determina: prevé: “*Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo*”;

Que, el artículo 99 del Código Orgánico Administrativo, determina: “*Requisitos de validez del acto administrativo. Son requisitos de validez: 1. Competencia 2. Objeto 3. Voluntad 4. Procedimiento 5. Motivación.*”;

Que, el artículo 130 ibídem, establece: “*Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano d su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública (...).*”;

Que, el artículo 77 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, establece: “*Los Ministros de Estado y las máximas autoridades de las instituciones del Estado, son responsables de los actos, contratos o resoluciones emanados de su autoridad. Además, se establecen las atribuciones y obligaciones específicas.*”;

Que, el artículo 6 del Acuerdo Ministerial No. 025-2019, contempla que el Comité de Seguridad de la Información, *tendrá las siguientes responsabilidades: "a) Gestionar la aprobación de la política y normas institucionales en materia de seguridad de la información, por parte de la máxima autoridad de la Institución."*

Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales (“LOPD”) establece que “*Sin perjuicio de la normativa establecida en los instrumentos internacionales ratificados por el Estado ecuatoriano que versen sobre esta materia, se aplicará la presente Ley cuando: 3. Se realice tratamiento de datos personales de titulares que residan en el Ecuador por parte de un responsable o encargado no establecido en el Ecuador, cuando las actividades del tratamiento estén relacionadas con: 1) La oferta de bienes o servicios a dichos titulares, independientemente de si a estos se les requiere su pago, o, 2) del control de su comportamiento, en la medida en que este tenga lugar en el Ecuador; y, 4. Al responsable o encargado del tratamiento de datos personales, no domiciliado en el territorio nacional, le resulte aplicable la legislación*

nacional en virtud de un contrato o de las regulaciones vigentes del derecho internacional público”;

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales señala: “*Son parte del sistema de protección de datos personales, los siguientes: 1) Titular; 2) Responsable del tratamiento; 3) Encargado del tratamiento; 1) Destinatario; 5) Autoridad de Protección de Datos Personales; y, 6) Delegado de protección de datos personales.*”

Que, el artículo 7 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales señala que “*El tratamiento será legítimo y lícito si se cumple con alguna de las siguientes condiciones: 1) Por consentimiento del titular para el tratamiento de sus datos personales, para una o varias finalidades específicas; 2) Que sea realizado por el responsable del tratamiento en cumplimiento de una obligación legal; 3) Que sea realizado por el responsable del tratamiento, por orden judicial, debiendo observarse los principios de la presente Ley; 4) Que el tratamiento de datos personales se sustente en el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable, derivados de una competencia atribuida por una norma con rango de ley, sujeto al cumplimiento de los estándares internacionales de derechos humanos aplicables a la materia, al cumplimiento de los principios de esta Ley y a los criterios de legalidad, proporcionalidad y necesidad; 5) Para la ejecución de medidas precontractuales a petición del titular o para el cumplimiento de obligaciones contractuales perseguidas por el responsable del tratamiento de datos personales, encargado del tratamiento de datos personales o por un tercero legalmente habilitado; 6) Para proteger intereses vitales del interesado o de otra persona natural, como su vida, salud o integridad; 7) Para tratamiento de datos personales que consten en bases de datos de acceso público; u, 8) Para satisfacer un interés legítimo del responsable de tratamiento o de tercero, siempre que no prevalezca el interés o derechos fundamentales de los titulares al amparo de lo dispuesto en esta norma”;*

Que, el literal a del artículo 10 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales establece que “*(...) Los datos personales deben tratarse con estricto apego y cumplimiento a los principios, derechos y obligaciones establecidas en la Constitución, los instrumentos internacionales, la presente Ley, su Reglamento y la demás normativa y jurisprudencia aplicable (...)*”;

Que, el literal b del artículo 10 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales señala que “*(...) El tratamiento de datos personales deberá ser leal, por lo que para los titulares debe quedar claro que se están recogiendo, utilizando, consultando o tratando de otra manera, datos personales que les conciernen, así como las formas en que dichos datos son o serán tratados (...)*”;

Que, el literal c del artículo 10 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales dispone que *“(...) El tratamiento de datos personales deberá ser transparente, por lo que toda información o comunicación relativa a este tratamiento deberá ser fácilmente accesible y fácil de entender y se deberá utilizar un lenguaje sencillo y claro (...)”*;

Que, el literal f del artículo 10 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales determina que *“(...) El tratamiento debe ser adecuado, necesario, oportuno, relevante y no excesivo con relación a las finalidades para las cuales hayan sido recogidos o a la naturaleza misma, de las categorías especiales de datos (...)”*;

Que, el literal k del artículo 10 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales estatuye: *“(...) El responsable del tratamiento de datos personales deberá acreditar el haber implementado mecanismos para la protección de datos personales (...)”*;

Que, el artículo 33 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales dispone que *“(...) los datos personales podrán transferirse o comunicarse a terceros cuando se realice para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del responsable y del destinatario, cuando la transferencia se encuentre configurada dentro de una de las causales de legitimidad establecidas en esta Ley, y se cuente, además, con el consentimiento del titular. Se entenderá que el consentimiento es informado cuando para la transferencia o comunicación de datos personales el Responsable del tratamiento haya entregado información suficiente al titular que le permita conocer la finalidad a que se destinarán sus datos y el tipo de actividad del tercero a quien se pretende transferir o comunicar dichos datos (...)”*;

Que, el artículo 37 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales en su literal cuarto indica: *“Los responsables y encargados del tratamiento de datos personales, podrán acogerse a estándares internacionales para una adecuada gestión de riesgos enfocada a la protección de derechos y libertades, así como para la implementación y manejo de sistemas de seguridad de la información o a códigos de conducta reconocidos y autorizados por la Autoridad de Protección de Datos Personales”*.

Que, el artículo 38 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales dispone: *“El mecanismo gubernamental de seguridad de la información deberá incluir las medidas que deban implementarse en el caso de tratamiento de datos personales para hacer frente a cualquier riesgo, amenaza, vulnerabilidad, accesos no autorizados, pérdidas, alteraciones, destrucción o comunicación accidental o ilícita en el tratamiento de los datos conforme al principio de seguridad de datos personales. El mecanismo gubernamental de seguridad de la información abarcará y aplicará a todas las instituciones del sector público, contenidas en el artículo 225 de la Constitución de la República de Ecuador, así como a terceros que presten servicios públicos mediante concesión, u otras figuras legalmente reconocidas. Estas, podrán incorporar medidas adicionales al mecanismo gubernamental de seguridad de la información.”*

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales determina que *“El responsable del tratamiento de datos personales está obligado a: (...) 15) Los demás establecidos en la presente Ley en su reglamento, en directrices, lineamientos, regulaciones emitidas por la Autoridad de Protección de Datos Personales y normativa sobre la materia. (...)”*;

Que, el artículo 48 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales en mención preceptúa: *“Se designará un delegado de protección de datos personales en los siguientes casos: 1) Cuando el tratamiento se lleve a cabo por quienes conforman el sector público de acuerdo con lo establecido en el artículo 225 de la Constitución de la República; (...)”*;

Que, el artículo 56 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales estatuye que *“Por principio general se podrán transferir o comunicar datos personales a países, organizaciones y personas jurídicas en general que brinden niveles adecuados de protección, y que se ajusten a la obligación de cumplimiento y garantía de estándares reconocidos internacionalmente conforme a los criterios establecidos en el Reglamento a la ley. Cuando resulte necesario por la naturaleza de la transferencia, la Autoridad de Protección de Datos Personales podrá implementar métodos de control ex post que serán definidos en el Reglamento a la Ley. También establecerá acciones conjuntas entre las autoridades de ambos países con el objeto de prevenir, corregir o mitigar el tratamiento indebido de datos en ambos países. Para declarar de nivel adecuado de protección a países u organizaciones, la Autoridad de Protección de Datos Personales emitirá resolución motivada, (...)”*;

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales establece que *“En caso de realizar una transferencia internacional de datos a un país, organización o territorio económico internacional que no haya sido calificado por la Autoridad de Protección de Datos de tener un nivel adecuado de protección, se podrá realizar la referida transferencia internacional siempre que el responsable o encargado del tratamiento de datos personales ofrezca garantías adecuadas para el titular (...)”*;

Que, el artículo 58 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales señala que *“(...) Los responsables o encargados del tratamiento de datos personales podrán presentar a la Autoridad de Protección de Datos Personales, normas corporativas vinculantes, específicas y aplicadas al ámbito de su actividad, (...)”*;

Que, el artículo 59 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales dispone que *“Para todos aquellos casos no contemplados en los artículos precedentes, en los que se pretenda realizar una transferencia internacional de datos personales, se requerirá la autorización de la Autoridad de Protección de Datos, para lo cual, se deberá garantizar documentadamente el cumplimiento de la normativa vigente sobre protección de datos de carácter personal, según lo determinado en el Reglamento de aplicación a la presente Ley. Sin perjuicio de lo anterior, la información sobre transferencias internacionales de datos personales deberá ser registradas previamente en el Registro Nacional de Protección de Datos Personales por parte del responsable del tratamiento o, en su caso,*

del encargado, según el procedimiento establecido en el Reglamento de aplicación a la presente Ley”;

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales determina que *“Sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes se podrá realizar transferencias o comunicaciones internacionales de datos personales, en los siguientes casos: 1. Cuando los datos personales sean requeridos para el cumplimiento de competencias institucionales, de conformidad con la normativa aplicable; 2. Cuando el titular haya otorgado su consentimiento explícito a la transferencia o comunicación propuesta, tras haber sido informado de los posibles riesgos para él de dichas transferencias o comunicaciones internacionales, debido a la ausencia de una resolución de nivel adecuado de protección y de garantías adecuadas; 3. Cuando la transferencia internacional tenga como finalidad el cumplimiento de una obligación legal o regulatoria; 4. Cuando la transferencia internacional de datos personales sea necesaria para la ejecución de un contrato entre el titular y el responsable del tratamiento de datos personales, o para la ejecución de medidas de carácter precontractual adoptadas a solicitud del titular; 5. Cuando la transferencia sea necesaria por razones de interés público; 6. Cuando la transferencia internacional sea necesaria para la colaboración judicial internacional; 7. Cuando la transferencia internacional sea necesaria para la cooperación dentro de la investigación de infracciones; 8. Cuando la transferencia internacional es necesaria para el cumplimiento de compromisos adquiridos en procesos de cooperación internacional entre Estados; 9. Cuando se realicen transferencias de datos en operaciones bancarias y bursátiles; 10. Cuando la transferencia internacional de datos personales sea necesaria para la formulación, el ejercicio o la defensa de reclamaciones, acciones administrativas o jurisdiccionales y recursos; y, 11. Cuando la transferencia internacional de datos personales sea necesaria para proteger los intereses vitales del interesado o de otras personas, cuando el interesado esté física o jurídicamente incapacitado para dar su consentimiento”;*

Que, el artículo 68 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, en relación al Responsable de protección de datos, dispone: *“Se consideran infracciones graves las siguientes: 1) No implementar medidas administrativas, técnicas y físicas, organizativas y jurídicas, a fin de garantizar el tratamiento de datos personales que realice conforme la presente ley, su reglamento, directrices, lineamientos y regulaciones emitidas por la Autoridad de Protección de Datos Personales normativas obre la materia (...);”;*

Que, el artículo 21 del Reglamento General de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales señala que: *“La transferencia o comunicación de datos personales a un tercero o encargado requerirá el consentimiento del titular, a menos que, previo a realizar la misma, se han disociado los datos, se han utilizado mecanismos de cifrado robustos de los datos u otros mecanismos orientados a la privacidad e intimidad de los titulares de los datos personales; de manera que no se pueda identificar a qué persona se refieren”;*

Que, el artículo 22 del Reglamento General de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales dispone que “(...) *La transferencia o comunicación de datos personales a terceros se podrá realizar siempre que concurran los siguientes supuestos: 1. Para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del responsable y del tercero destinatario, en cuyo caso el destinatario se obliga a cumplir con la normativa de protección de datos; y, 2. Cuando se cuente con el consentimiento previo del titular, el cual puede ser revocado en cualquier momento*”;

Que, el artículo 33 del Reglamento General de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales dispone: “*Obligaciones del responsable del tratamiento. - El responsable del tratamiento deberá, tanto en el momento de la determinación de los medios para el tratamiento como en el momento mismo del procesamiento de datos personales, aplicar medidas apropiadas que sean adecuadas para la observancia efectiva de los principios de protección de datos, así como de los derechos reconocidos en la Ley. Para ello, tendrá en cuenta el estado de la técnica, los costes de aplicación, la naturaleza, el alcance, las circunstancias y los fines del tratamiento, así como la probabilidad y la gravedad de los riesgos para los intereses de los titulares.*”;

Que, el artículo 40 General de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales dispone: “*Encargado. - El encargado del tratamiento deberá ofrecer garantías suficientes para aplicar medidas técnicas, jurídicas, administrativas y organizativas apropiadas para que el tratamiento cumpla con las disposiciones de la Ley garantizando el adecuado tratamiento de los datos personales y la protección de los derechos de los titulares.*”;

Que, el artículo 58 General de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales dispone: “*Obligatoriedad. - El responsable del tratamiento está obligado a aplicar medidas técnicas, jurídicas, administrativas y organizativas apropiadas a fin de garantizar y poder demostrar que el tratamiento de datos que realiza es conforme con la normativa. Para ello se deberá atender: 1. La naturaleza; 2. El ámbito; 3. La finalidad del tratamiento; y, 4. Los riesgos*”;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MINTEL-MINTEL-2024-0003 suscrito el 08 de febrero de 2024, y publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 509 de 01 de marzo de 2024, el Ministro de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información expidió la normativa de seguridad de la información para la implementación del Esquema Gubernamental de Seguridad de la Información - EGSI – EGSI para las instituciones del sector público;

Que, es necesario cumplir con lo dispuesto en el Acuerdo Ministerial MINTEL-MINTEL2024-0003 de 08 de febrero de 2024, suscrito por el Ministro de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, respecto de la implementación del EGSI y la conformación del Comité de Seguridad de la Información, sus integrantes y funciones.

En uso de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República, Ley Orgánica de Empresas Públicas, Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala, AGUAS MACHALA - EP y sus respectivas reformas.

RESUELVE:

EXPEDIR EL INSTRUCTIVO QUE REGULA LA CREACIÓN, CONFORMACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL CANTÓN MACHALA – AGUAS MACHALA EP.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto. - Establecer las disposiciones claras, para la operatividad del Comité de Seguridad de la Información de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala - AGUAS MACHALA EP.

Artículo 2.- Ámbito. - Las disposiciones contenidas en esta resolución son de cumplimiento obligatorio para las personas servidoras públicas y trabajadoras de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala - AGUAS MACHALA EP.

Artículo 3.- Integración del Comité de Seguridad de la Información. - El Comité de Seguridad de la Información de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala - AGUAS MACHALA EP, está conformado por las personas titulares y/u delegados de las siguientes direcciones:

- Dirección de Planificación, quien la presidirá.
- Dirección de Administrativa, o su delegado, quien actuará como secretario/a;
- Dirección Financiera o su delegado,
- Dirección de Asesoría Jurídica o su delegado,
- Dirección de Talento Humano o su delegado,
- Dirección de Comunicación o su delegado,
- Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación o su delegado,

Las decisiones adoptadas por los delegados tendrán el mismo efecto y valor como si las hubiere tomado su titular.

Artículo 4.- Invitados. - El representante del Comité de Seguridad de la Información, por sí mismo o por pedido expreso de uno de sus miembros incluido el Oficial de Seguridad de la Información, podrá convocar en calidad de invitados ocasionales a servidores de la institución o externos; quienes participarán de los debates con voz, pero sin voto, para brindar apoyo para la implementación del Comité de Seguridad de la

Información de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala
- AGUAS MACHALA EP.

CAPÍTULO II

ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL COMITÉ DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

Artículo 5.- Atribuciones del Comité de Seguridad de la Información. - El Comité de Seguridad de la Información tiene como objetivo, garantizar y facilitar la implementación de las iniciativas de seguridad de la información en la institución; y ser el responsable del control y seguimiento en su aplicación, tendrá las siguientes responsabilidades:

1. Establecer los objetivos de la seguridad de la información, alineados a los objetivos institucionales.
2. Gestionar la implementación, control y seguimiento de las iniciativas relacionadas a seguridad de la información.
3. Gestionar la aprobación de la política de seguridad de la información institucional, por parte de la máxima autoridad de la Institución.
4. Aprobar las políticas específicas internas de seguridad de la información, que deberán ser puestas en conocimiento de la máxima autoridad.
5. Realizar el seguimiento del comportamiento de los riesgos que afectan a los activos y recursos de información frente a las amenazas identificadas.
6. Conocer y supervisar la investigación y monitoreo de los incidentes relativos a la seguridad de la información, con nivel de impacto alto de acuerdo a la categorización interna de incidentes.
7. Coordinar la implementación de controles específicos de seguridad de la información para los sistemas o servicios, con base al EGSI.
8. Promover la difusión de la seguridad de la información dentro de la institución.
9. Coordinar el proceso de gestión de la continuidad de la operación de los servicios y sistemas de información de la institución frente a incidentes de seguridad de la información.
10. El comité deberá reunirse ordinariamente de forma bimestralmente y extraordinariamente en cualquier momento previa convocatoria
11. Informar semestralmente a la máxima autoridad los avances de la implementación y mejora continua del Esquema Gubernamental de Seguridad de la Información - EGSI.

Artículo 6.- Responsabilidades adicionales. - Para garantizar el funcionamiento del Comité de Seguridad de la Información, es necesario establecer las responsabilidades que tendrán a su cargo los miembros que presiden la misma, con el propósito de garantizar la gestión como instancia institucional encargada de vigilar y hacer cumplir las obligaciones referentes al Esquema Gubernamental de Seguridad de la Información - EGSI:

A. Del Presidente del Comité:

1. Suscribir el “Informe de cumplimiento de la Gestión de Riesgos de seguridad de la información”, y ponerlo en conocimiento de la máxima autoridad.
2. Convocar a reuniones del comité.
3. Dirigir las sesiones de debate, suspenderlas y clausúralas cuando hubiese razones para ello;
4. Someter a debate y votación temas tratados en orden del día.
5. Definir con su voto las decisiones en las que hubiere empate en las votaciones de los miembros del comité.
6. Velar por el cumplimiento de las responsabilidades del Comité.
7. Cumplir y hacer cumplir las decisiones adoptadas por el Comité.
8. Suscribir las actas de sesiones del comité y resoluciones y demás documentos relacionados con la implementación de la política de seguridad de la información institucional.
9. Las demás que determine por el comité este reglamento y demás normativa vigente.

En caso de ausencia o impedimento del Presidente, los miembros del comité designarán entre los asistentes, un Presidente a Ad-Hoc.

B. Del Secretario/a del Comité:

1. Elaborar las actas de reunión, dando fe de la veracidad de su contenido, con visto bueno del Presidente del Comité.
2. Realizar las convocatorias a las reuniones del Comité.
3. Apoyar en sus funciones al Presidente del Comité.
4. Verificar el quorum, así como recibir y proclamar los resultados de la votación a petición de la presidencia.
5. Llevar el registro de asistencias de las sesiones del Comité.
6. Elaborar las actas de las sesiones y resoluciones del Comité y mantenerlas debidamente suscritas y foliadas en orden cronológico.
7. Suscribir las resoluciones, las actas del Comité y demás documentos relacionados con la implementación de la política de seguridad de la información institucional, previa aprobación de sus miembros.
8. Remitir las convocatorias a sesiones del Comité, orden del día y demás documentación, según lo dispuesto por el presidente.
9. Preparar y enviar las comunicaciones que se dirijan a unidades administrativas de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala - AGUAS MACHALA EP.
10. Presentar para conocimiento y aportes de los integrantes del comité, informes sobre la gestión del comité y en los demás hará constar el avance y cumplimiento de las resoluciones aprobadas por el comité.
11. Conferir copias simples o certificadas de los documentos del comité, previa solicitud por escrito de la parte interesada.

12. Participar con voz, pero no sin voto de las sesiones del comité

Artículo 7.- Sesiones. - El Comité para efectos de supervisar, monitorear y evaluar sus actividades se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias:

- a) **Sesiones Ordinarias.** - Son aquellas en la que el Comité acordará reunirse de forma regular y periódicamente una vez cada dos meses y se abordarán únicamente los temas determinados en la convocatoria, la convocatoria a los miembros, con al menos tres (2) días de antelación a la fecha de la sesión.
- b) **Sesiones Extraordinarias.** - Son aquellas que se celebran fuera de las sesiones ordinarias establecidas. El Comité podrá sesionar extraordinariamente por disposición de el/ la Presidente/a del Comité o la Máxima Autoridad de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala - AGUAS MACHALA EP. o su delegado/a, o por pedido de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros que tengan voz y voto, y tratará asuntos puntuales, considerados urgentes.

Las sesiones extraordinarias se convocarán con al menos 24 horas de anticipación.

La asistencia de sus integrantes es obligatoria. En caso debidamente justificado de que algún miembro del Comité no pueda asistir a las reuniones convocadas, podrá delegar un representante quien tendrá las mismas atribuciones del titular.

Instalada la sesión se procederá a aprobar el orden del día, el que podrá ser modificado por mayoría simple. Sólo se podrán incluir puntos de aquellos temas que no requieran informe o documentación previa.

Una vez tratado y discutido el tema previsto en el orden del día, el Presidente del Comité dispondrá al Secretario/a tomar la votación correspondiente.

Los titulares de las áreas agregadoras de valor asistirán a las reuniones del Comité con voz, pero sin voto, cuando la información a discutirse pertenezca a su área.

Las actas de las sesiones del Comité contendrán la fecha y hora de inicio y término de la sesión, los nombres de los miembros que asistieron, el orden del día, las mociones presentadas, la forma en que se produjo la votación y los compromisos o resoluciones alcanzados.

Las actas se numerarán en orden cronológico y se mantendrán en un archivo a cargo del Secretario/a del Comité.

Las decisiones del Comité serán válidas si tiene el voto de la mitad más uno de la totalidad de los miembros presentes en las sesiones correspondientes.

Artículo 8.- CONVOCATORIA. - Las Convocatorias serán realizadas por el Presidente del Comité o el Secretario por disposición del presidente, las mismas se emitirán mediante documento escrito o por correo electrónico de cada miembro del comité dentro de los plazos contemplados y contendrán la siguiente información:

- a) El señalamiento del Lugar.
- b) Fecha.
- c) Hora
- d) Los puntos del orden del día a tratarse.

Artículo 9.- PROCEDIMIENTO PARA LAS SESIONES. - Las sesiones del Comité de Gestión de la Seguridad de la Información de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala - AGUAS MACHALA EP, se llevarán a cabo tomando en cuenta las siguientes directrices:

- a. Constatación del quórum presente, por parte del Secretario;
- b. Instalación de la reunión por parte del Presidente del Comité;
- c. Lectura del orden del día a cargo del Secretario, y aprobación por parte de los miembros del Comité;
- d. Lectura del acta de la reunión anterior, a cargo del Secretario, y aprobación por parte de los miembros del Comité;
- e. Tratamiento, análisis y resolución de los temas definidos en el orden del día, con la participación y propuestas del Oficial de Seguridad y de todos los miembros del Comité;
- f. Las propuestas y mociones serán debatidas por los miembros del Comité y las resoluciones se adoptarán por votación de los integrantes del Comité. La aprobación o negación se dará por mayoría simple;
- g. Asuntos varios propuestos por los miembros del Comité, en sesiones ordinarias; y,
- h. Conclusión de la reunión.

Artículo 10.- QUÓRUM. - Para la instalación de las sesiones ordinarias o extraordinarias del Comité de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala - AGUAS MACHALA EP, se requerirá la presencia de al menos la mitad más uno de sus miembros que tienen voto. Si no existiere el quórum necesario, se realizará una (1) hora más tarde con el número de miembros presentes. Este particular se hará constar en la convocatoria.

En el caso de no agotarse el tratamiento del orden del día, el presidente del Comité, podrá suspender la sesión y auto convocarla para una nueva fecha, en el caso de las sesiones ordinarias en un plazo no mayor a 5 días y en el caso de una sesión extraordinaria en un plazo no mayor a 2 días. Cuando el Comité se auto convoque para continuar el tratamiento del orden del día de una sesión anterior, dicha sesión se llevará a cabo con los miembros presentes en la sesión inicial.

Artículo 11.- ACTAS DE LAS SESIONES- Los resultados de cada sesión se registrarán en la denominada "Acta de Sesión", que será llevada por el Secretario del Comité, la misma que contendrá el lugar, fecha y hora de instalación, nómina de asistentes, orden del día, los temas tratados, una síntesis de las intervenciones, las resoluciones adoptadas en cada punto, hora de conclusión y la firma del Presidente y del Secretario.

Artículo 12.- AUSENCIAS Y SUPLENCIAS- En caso de impedimento para asistir a las reuniones, antes de la sesión el o los miembros justificarán la ausencia mediante escrito dirigido al presidente/a del Comité; en este caso, podrá designar un suplente que los represente con voz, pero sin voto.

Artículo 13.- INVITADOS A LAS SESIONES- Previa autorización del presidente del Comité, podrán ser invitados a las sesiones del Comité otros funcionarios cuya presencia sea necesaria para el tratamiento de los temas previstos en el orden del día.

CAPITULO III

DEL OFICIAL DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

Artículo 14.- Designación del Oficial de Seguridad de la Información. - La Gerencia General designará al Oficial de Seguridad de la Información, quien deberá observar y cumplir con las responsabilidades determinadas por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información y la presente Resolución.

Artículo 15.- Responsabilidades del oficial de seguridad de la información. - El Oficial de Seguridad de la Información tendrá las siguientes responsabilidades:

1. Identificar y conocer la estructura organizacional de la institución.
2. Identificar las personas o instituciones públicas o privadas, que de alguna forma influyen o impactan en la implementación del EGSI
3. Asistir a las reuniones del comité de seguridad de la información con voz, pero sin voto.
4. Implementar y actualizar del Esquema Gubernamental de Seguridad de la Información - EGSI EGSI en su institución.
5. Elaborar y coordinar con las áreas respectivas las propuestas para la elaboración de la documentación esencial del Esquema de Seguridad de la Información - (EGSI).
6. Elaborar, asesorar y coordinar con los funcionarios, la ejecución del Estudio de Gestión de Riesgos de Seguridad de la Información en las diferentes áreas.
7. Elaborar y coordinar el Plan de concienciación en Seguridad de la Información basado en el Esquema de Seguridad de la Información - EGSI (EGSI), con las áreas involucradas que intervienen y en coordinación con el área de comunicación institucional. Fomentar la cultura de seguridad de la información en la institución, en coordinación con las áreas respectivas.

8. Elaborar el plan de seguimiento y control de la implementación de las medidas de mejora o acciones correctivas, y coordinar su ejecución con las áreas responsables.
9. Coordinar la elaboración de un Plan de Recuperación de Desastres (DRP), con el área de TI y las áreas clave involucradas, para garantizar la continuidad de las operaciones institucionales ante una interrupción por caso fortuito o fuerza mayor.
10. Elaborar el procedimiento o plan de respuesta para el manejo de los incidentes de seguridad de la información presentados al interior de la institución.
11. Coordinar la gestión de incidentes de seguridad de la información con nivel de impacto alto y que no pudieran ser resueltos en la institución, a través del Centro de Respuestas a Incidentes Informáticos (CSIRT) sectorial y/o nacional.
12. Coordinar la realización periódica de revisiones internas al Esquema de Seguridad de la Información - EGSI – (EGSI), así como, dar seguimiento en corto plazo a las recomendaciones que hayan resultado de cada revisión.
13. Mantener toda la documentación generada durante la implementación, seguimiento y mejora continua del EGSI, debidamente organizada y consolidada, tanto políticas, controles, registros y otros.
14. Coordinar con las diferentes áreas que forman parte de la implementación del Esquema Gubernamental de Seguridad de la Información - EGSI, la verificación, monitoreo y el control del cumplimiento de las normas, procedimientos políticos y controles de seguridad institucionales establecidos de acuerdo a las responsabilidades de cada área.
15. Informar al Comité de Seguridad de la Información, el avance de la implementación del Esquema de Seguridad de la Información - EGSI y mejora continua (EGSI), así como las alertas que impidan su implementación.
16. Previa la terminación de sus funciones el Oficial de Seguridad de la información realizará la entrega recepción de la documentación generada al nuevo Oficial de Seguridad de la información, y de la transferencia de conocimientos propios de la institución adquiridos durante su gestión, en caso de ausencia, al Comité de Seguridad de la Información; procedimiento que será constatado por la unidad de talento humano, previo el cambio y/o salida del oficial de seguridad de la información.
17. Administrar y mantener el EGSI mediante la definición de estrategias políticas normas y controles de seguridad, siendo responsable del cumplimiento el propietario de la información del proceso.
18. Actuar como punto de contacto con el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información.

Sin perjuicio de las obligaciones que el mismo tendrá, deberá cumplir con la normativa emitida por la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala - AGUAS MACHALA EP y de la Sociedad de la Información.

Artículo 16.- Reporte al Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información. - El Oficial de Seguridad de la Información, es responsable de reportar al Ministerio de Telecomunicaciones y la Sociedad de la Información, el avance del proceso

de implementación del EGSI, mediante las herramientas determinadas para el efecto por dicho Ministerio; así como de suscribir la declaración de responsabilidad correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. -Encárguese del seguimiento y ejecución del presente Reglamento al presidente del Comité de Seguridad de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala - AGUAS MACHALA EP.

Segunda. -Póngase en conocimiento el contenido del presente acto administrativo a los miembros del Comité de Seguridad de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala - AGUAS MACHALA EP.

Tercera. -El presente documento entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el Despacho de la Gerencia General de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala, AGUAS MACHALA-EP, a los 27 días del mes de mayo del dos mil veinticinco.

NOTIFÍQUESE. - CÚMPLASE.



Firmado electrónicamente por:
**JENNY GORETTY
GONZALEZ AGUILAR**
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Civ. Jenny Goretty González Aguilar, Mgs.

**GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA
MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL
CANTÓN MACHALA, AGUAS MACHALA – EP**

Elaborado por:	Revisado por:
Firmado electrónicamente por: JIMMY LEONARDO CABRERA Validar únicamente con FirmaEC	Firmado electrónicamente por: LEONARDO VINICIO CARRION ARMIJOS Validar únicamente con FirmaEC
Abg. Jimmy Leonardo Cabrera Mgs. ANALISTA DE ASESORÍA JURÍDICA	Abg. Leonardo Carrion Armijos Mgs. DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/PC

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.