

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

08-2025 Cantón Machala: Reformatoria a la Ordenanza de creación de la Empresa Pública Municipal “Terminal Terrestre de Machala–EP”.	2
- Cantón Mocache: Que expide la primera reforma a la Ordenanza que regula los procesos constructivos	9
- Cantón Portovelo: Proyecto de Ordenanza que Norma el procedimiento de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones, originados por errores de medición o cálculo, de predios ubicados dentro de la circunscripción territorial y determina el error técnico aceptable de medición o cálculo	38
- Cantón Santa Rosa: Sustitutiva que regula el cobro de la tasa sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural	58



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA

ORDENANZA N° 08-2025

EL I. CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL “TERMINAL TERRESTRE DE MACHALA-EP”.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en el artículo 226 establece la obligación de los órganos del Estado, sus servidoras y servidores, de ejercer exclusivamente las competencias y obligaciones que le sean establecidas en la Constitución y la Ley;

Que, el Art. 227 de la Constitución establece 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, la Constitución de la República en su Art. 264, numeral 6, otorga la competencia exclusiva para que las municipalidades del país, dentro de su jurisdicción, asuman la planificación, regulación y control del tránsito y el transporte público;

Que, la Constitución de la República en su Art. 425, establece que la jerarquía normativa considerará en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 55, literal f), reconoce la competencia exclusiva de los municipios para planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal;

Que, el Art. 275 del COOTAD señala que los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial distrital o cantonal podrán prestar los servicios y ejecutar las obras que son de su competencia en forma directa, por contrato, gestión compartida, por delegación a otro nivel de gobierno o gestión con la comunidad y empresas de economía mixta.

Que, mediante Ordenanza dictada por el I. Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala publicada en el Suplemento del Registro Oficial N°537 del 19 de septiembre de 2011, fue creada la Empresa Pública Municipal “TERMINAL

TERRESTRE DE MACHALA-EP”; persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio, autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión, con domicilio principal en la ciudad de Machala, Provincia de El Oro, República del Ecuador;

Que, el Art. 4, de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, define a las empresas públicas como entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado;

Que, el Art. 5, de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, establece la constitución de las empresas públicas creadas por acto normativo legalmente expedido por los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, establece que las empresas públicas tienen capacidad asociativa para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales y en consecuencia para la celebración de los contratos que se requieran, para cuyo efecto podrán constituir cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, en el marco de las disposiciones del artículo 316 de la Constitución de la República;

Que, el Ilustre Concejo del GAD Municipal de Machala, en Sesiones Ordinarias de julio 2 y 9 del 2015, discutió y aprobó en primer y segundo debate la Reforma a la Ordenanza de Creación de la Empresa Pública Municipal “TERMINAL TERRESTRE DE MACHALA-EP”, publicada en la Gaceta Oficial edición N° 13 de octubre 2015, en la que se sustituyó el Art. 2 por el siguiente: “Art. 2.- El objeto de la Empresa Pública Municipal “TERMINAL TERRESTRE DE MACHALA-EP”, es la administración y control de la operación del terminal terrestre de la ciudad de Machala.”;

Que, el Ilustre Concejo del GAD Municipal de Machala, en Sesiones Ordinarias de julio 2 y 30 del 2015, respectivamente, aprobó la Ordenanza para el Financiamiento, Construcción y Administración del Terminal Terrestre del Cantón Machala;

Que, el Consejo Nacional de Competencias mediante Resolución No. 006-CNC-2012 publicada en el Registro Oficial N° 712 del 29 de mayo de 2012, transfirió la competencia para planificar, regular y controlar el tránsito, el transporte terrestre y la seguridad vial a favor de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales del país, de acuerdo a los plazos máximos de implementación, ubicando a Machala en el Modelo de Gestión B;

Que, el numeral 3 del artículo 19 de la Resolución No. 006-CNC-2012 establece las actividades de gestión que corresponden a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, entre éstas la de administrar la infraestructura de transporte terrestre, tales como terminales terrestres;

Que, el Ilustre Concejo del GAD Municipal de Machala, en Sesiones Ordinarias de julio 27 y agosto 3 del 2017, discutió y aprobó en primer y segundo debate la Reforma a la Ordenanza de Creación de la Empresa Pública Municipal “TERMINAL TERRESTRE DE MACHALA-EP”, publicada en el Registro Oficial edición N° 125 de 1 de noviembre 2017;

Que, el artículo 57 literal a) del COOTAD, establece que una de las atribuciones del Concejo Municipal es el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y En uso de sus atribuciones constitucionales y legales.

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL “TERMINAL TERRESTRE DE MACHALA-EP”.

Art. 1.- Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente:

Art. 5.- Directorio y Atribuciones:

Art. 5.1.- Directorio:

El Directorio de la Empresa Pública Municipal “TERMINAL TERRESTRE MACHALA - EP”, estará integrado por cuatro miembros principales, cada uno con su respectivo suplente, quienes serán designados bajo el mismo procedimiento de elección que los titulares, con excepción de quien ejerciera la Presidencia.

Son miembros principales del Directorio:

- a)** El Alcalde / Alcaldesa, o su delegado/a, quien deberá ser un funcionario/a, y ejercerá las funciones de Presidente del Directorio con voto dirimente;
- b)** Una o un Concejal, designado por el I. Concejo Cantonal;
- c)** Un funcionario/a preferentemente, de la unidad administrativa relacionada con el objeto de la empresa, designado/a por el Alcalde o Alcaldesa; y,
- d)** Un miembro designado por el Concejo Cantonal, quien será escogido de una terna propuesta por el Alcalde.

Art. 5.2. - Atribuciones:

- a. Establecer las políticas y metas de la empresa conforme a lo aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, formuladas por el funcionario competente, y evaluar su cumplimiento;
- b. Aprobar los programas anuales y plurianuales de inversión y reinversión de la empresa pública de conformidad con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT);
- c. Aprobar las políticas adjudicables a los planes estratégicos objetivos de inversión, presupuesto anual, estructura organizacional y responsabilidad social corporativa;
- d. Aprobar en el presupuesto general de la empresa y evaluar su ejecución;
- e. Aprobar el plan estratégico de la empresa elaborado y presentado por la gerencia general y evaluar su ejecución;
- f. Aprobar y modificar el orgánico funcional de la empresa sobre la base del proyecto presentado por el gerente general;
- g. Aprobar y modificar el reglamento de funcionamiento del directorio;
- h. autorizar la contratación de los créditos o líneas de créditos, así como las inversiones que se consideren necesarios para el cumplimiento de los objetivos empresariales;
- i. Autorizar la denominación de bienes de la empresa de conformidad con la alternativa aplicable desde el monto que establece el directorio;
- j. Conocer y resolver sobre el informe anual de la o el gerente general, así como los estados financieros de la empresa pública, contados desde el 31 de diciembre de cada año;
- k. Nombrar a la o el gerente general de una alterna propuesta por la o el presidente del directorio y sustituirlo;
- l. Las demás que designe esta ley en su reglamento general y reglamento interno de la empresa.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Ilustre Concejo del GAD Municipal sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y página web institucional.

Dado y aprobado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, a los tres días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

Machala, 15 de septiembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**DARIO XAVIER MACAS
SALVATIERRA**
Validar únicamente con FirmaRC

Ing. Darío Macas Salvatierra, Msc.
**ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MACHALA.**



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL LOZANO
ESPINOZA**
Validar únicamente con FirmaRC

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza, Msc.
**SECRETARIO GENERAL DEL I.
CONCEJO CANTONAL DEL GAD
MUNICIPAL DE MACHALA.**

CERTIFICO:

Que, la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL “TERMINAL TERRESTRE DE MACHALA-EP”, fue debatida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, en Sesión Ordinaria del 20 de agosto de 2025 en Primer Debate y Sesión Ordinaria del 03 de septiembre de 2025 en Segundo Debate.

Machala, 15 de septiembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL LOZANO
ESPINOZA**
Validar únicamente con FirmaRC

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza, Msc.
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO
CANTONAL DEL GAD. MUNICIPAL DE MACHALA**

De conformidad con lo prescrito en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde de Machala, el original y copias de la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL “TERMINAL TERRESTRE DE MACHALA-EP”**, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, 15 de septiembre de 2025.



Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL “TERMINAL TERRESTRE DE MACHALA-EP”**; y, ordeno su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. web institucional de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales pertinentes de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes vigentes.

Machala, 15 de septiembre de 2025.



Ing. Darío Macas Salvatierra, Msc.
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.**

CERTIFICO:

Que, la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL “TERMINAL TERRESTRE DE MACHALA-EP”**, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y dominio web institucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en vista de que se han cumplido y observado los trámites constitucionales y legales pertinentes.

Machala, 15 de septiembre de 2025.



Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En virtud de la emisión del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, donde se expide el REGLAMENTO PARA FIJAR MÍNIMOS HABITACIONALES Y URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, la misma que en la disposición transitoria primera expresa lo siguiente:

“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos correspondientes, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y la disposición transitoria octava del Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda, emitido mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A, en un término de treinta (30) días a partir de la expedición de este Reglamento, deberán ajustar sus ordenanzas, de conformidad a lo establecido en este instrumento.”

Por lo tanto, es meritorio la homologación de parámetros establecidos en la normativa local, permitiendo que sea un instrumento se alinee a los parámetros nacionales de urbanización y de vivienda digna a beneficios de la comunidad mocacheña en general.

**EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes cultural urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

QUE, el artículo 240 de la Constitución de la Republica del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ambiro de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

QUE, el numeral 1 del artículo 264 de la Carta Magna, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece 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 del suelo urbano y rural;

QUE, el literal h) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ambiro de sus respectivas competencias;

QUE, el artículo 5 del mismo cuerpo legal, establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.

QUE, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tiene como facultad normativa para el pleno ejercicio de sus competencias y las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial; El ejercicio de esta facultad se suscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley;

QUE, el artículo 54 ibídem, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal entre otras: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determina las condiciones de urbanización parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; i) implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y t) Las demás establecidas en la ley;

QUE, el artículo 55 del antes mencionado cuerpo legal, que son competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, entre otras las de a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón;

QUE, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiriéndose a las atribuciones del Concejo Municipal, en su orden establecen: 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; w) expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deba reglarse en el canto la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente el uso de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

QUE, es necesario contar con un cuerpo de normas que reglamenten la edificación en el cantón Mocache de acuerdo a su realidad ambiental, socioeconómica, y propendiendo a lograr un contexto urbanístico sustentable; y,

En uso de las facultades legislativas contenidas en el artículo 240 de la Republica del Ecuador y en los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS
CONSTRUCTIVOS EN EL CANTÓN MOCACHE****CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas generales que sobre edificaciones y construcciones deberán sujetarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y además de regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido en el marco normativo nacional.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro de los límites del cantón Mocache, lo cual incluye zonas urbanas y rurales.

Art. 3.- Base regulatoria.- La aplicación de los parámetros urbanísticos, y otras regulaciones estarán sujetas a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigentes, con la finalidad de contribuir a la concreción de objetivos de la visión territorial.

**CAPÍTULO II
DE LAS NORMAS****Sección Primera
Normas Generales**

Art. 4.- Prevalencia de la Norma.- En todo proceso de urbanización, proyecto habitacional colectivo o similares, regirán las disposiciones que, respecto a parámetros urbanísticos y condicionamientos técnicos que se encuentren establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente del cantón Mocache, de la misma manera para la aplicación y aprobación de reglamentos internos o similares de dichos procesos.

Art. 5.- Excepción de las normas.- La aplicación parcial o total de las normas establecidas en esta Ordenanza podrá ser autorizadas por el Concejo Municipal, considerando en cada caso el informe técnico sustentado por la Unidad administrativa competente del GAD Mocache, previo a un estudio de caso presentado por el solicitante del permiso de construcción. Este artículo se podrá aplicar únicamente en los siguientes casos:

1. Si las normas establecidas para un Polígono de Intervención Territorial fueran distintas a las predominantes en las edificaciones existentes en el sector, y se aplicara solo en el caso que en una línea consecutiva de edificaciones de una cara de una manzana (más del 50%) no cumplen con las normas urbanísticas, para ese caso se permitirá edificar con las características formales que predomine en las construcciones de análisis.
2. Para los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo del cantón requieran de normas especiales, los interesados las propondrán motivadamente para el análisis de la misma. Para este caso el Concejo Municipal la regulará únicamente bajo Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano como lo determina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
3. En los proyectos de rehabilitación, conservación, remodelación o reversión urbanística que requieran de normas singulares, para este caso, el Concejo Municipal podrá regular las intervenciones mediante un Plan Parcial vinculado al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 6.- Línea de construcción.- Toda edificación nueva o ampliación deberá ajustarse a la línea de construcción determinada en los parámetros urbanísticos del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, entendiendo que la línea de construcción representa el límite interno del área de retiro frontal, lateral o posterior.

Art. 7.- Salientes y voladizos.- A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirán voladizos de las plantas altas hasta un 30% del retiro medido a partir de la línea de construcción.

Art. 8.- Aguas lluvias.- El agua lluvia proveniente de cubiertas, azoteas, terrazas y patios descubiertos, deberá contar con un sistema de recolección y canalizado en todo su recorrido hasta el sistema de drenaje público o hasta el nivel de la vía pública. El agua lluvia no podrá verterse directamente sobre terrenos, zonas de riesgo, áreas protegidas, edificaciones de propiedad de terceros, ni sobre espacios o vías de uso público.

Art. 9.- Registro de vista.- A efectos de impedir los registros de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posteriores menores a 4 metros deberán tener un antepecho mínimo de 1,80 metros medidos desde el nivel de piso terminado, o en su efecto usar vidrios que no propicien el registro visual.

Art. 10.- Mezzanine y espacio a doble altura.- El entrepiso ubicado entre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta de manera directa e inseparable, y definido como mezzanine o un espacio a doble altura no podrá ocupar más del 50% de la superficie de dicha planta y no se contará como un piso adicional de la edificación.

Art. 11.- Sótanos y semisótanos.- Todos los edificios podrán contar con sótanos o pisos que estén bajo el nivel de la rasante de la acera o del terreno y estos podrán ser construidos ocupando toda el área del solar sin dejar retiros. Estos pisos en subsuelo no se contarán dentro de la cuantía de número de pisos para aplicación de la norma urbanística, pero sí para fines tributarios. Además, para los casos de construcciones en subsuelo el propietario deberá presentar los debidos planos estructurales junto a la memoria de cálculo de sismo resistencia.

Art. 12.- Ocupación parcial de retiros.- Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente y únicamente hacia los retiros laterales y posteriores siempre y cuando estos no superen el 40% de ocupación y el solicitante presente una carta de adosamiento firmada y notariada por el propietario del predio adjunto donde se procederá adosar. En este mismo sentido se podrá autorizar la construcción de edificaciones independientes y auxiliares destinadas a usos como: garajes, porterías, casetas de infraestructuras, bodegas y garitas de vigilancias, siempre y cuando no superen el 40% de ocupación en relación a la cara total del terreno en análisis.

Art. 13.- Plazas de estacionamiento.- Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular en el interior del lote, en todo tipo de proyecto de edificación como lo determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente. En el caso de edificaciones con usos diferente al residencial y que las condiciones físicas del terreno impidan implementar estacionamientos al interior del lote, podrán disponer de predios cercanos (a una distancia no mayor a 150,00 metros) propios o en alquiler, donde deberá presentar los títulos habilitantes y estar detallado dentro del proyecto y así poder solventar la demanda y el requerimiento establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

Sección Segunda

Normas de habitabilidad, accesibilidad y vivienda digna

Art. 14.- Utilización de cubiertas.- No se podrá utilizar las cubiertas conformadas por losas planas horizontales, como áreas edificables o habitables, a diferencia de terrazas accesibles las cuales constarán como un piso más dentro de la cuantía de número de pisos por norma establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente y así como para fines tributarios.

Se permitirá el uso de terrazas planas para ubicación de elementos de infraestructura o equipos técnicos sin que sean contabilizados dentro de la cuantía de la norma técnica por número de pisos, siempre y cuando esta no supere el 30% de la superficie de la planta promedio de la edificación.

Art. 15.- Pozos de Aire y Luz.- Los pozos de aire y luz podrán ser cubiertos con materiales translucidos resistentes al fuego y propiciando el ingreso y salida de aire permanentemente, en

cualquiera de los casos las dimensiones mínimas de la sección transversal del pozo de aire y luz no podrá ser inferior a 4,00 metros cuadrados y un ancho no menor a 1,00 metro.

Art. 16.- Accesibilidad universal.- Para toda edificación que no sea de uso residencial y/o que supere los 4 pisos se proveerá de forma obligatoria en sus diseños arquitectónico disponer de mecanismos pasivos y/o activos de accesibilidad universal al medio físico en atención a lo establecidos en las normas INEN para este caso, de la misma manera este artículo es de cumplimiento obligatorio para proyectos que se sometan bajo el régimen de propiedad horizontal, para lo cual se atenderán los siguientes criterios:

- Ancho de puertas y pasillos que permita el paso de personas en sillas de ruedas.
- Rampas de acceso en pisos de diferentes niveles incluyendo aceras y soportales.
- Ascensores y barandas en escaleras.
- Servicios higiénicos adaptados para personas de movilidad reducida.

Art. 17. Estabilidad estructural.- Los edificios deberán atender las normas de construcción nacional vigente lo cual garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones normales y de sismos.

Art. 18. Protección contra incendios.- Se propenderá el uso de materiales resistentes al fuego, principalmente para el sistema estructural, caso contrario se deberá presentar los siguientes documentos anexos:

- Planos del sistema contraincendios junto a la memoria de cálculo debidamente firmado por un técnico especialista en el área.
- Plan de contingencia contra desastres naturales y contraincendios.
- Póliza de seguro de la construcción.

Art. 19. Ascensores y escaleras de escape.- En edificaciones de cuatro plantas o más se exigirá contar con sistemas electromecánicos de circulación vertical, y además de escalera de escape a prueba de fuego.

Art. 20. Parámetros de vivienda digna.- Los siguientes parámetros serán de aplicación obligatoria para los diseños constructivos de vivienda y vivienda de interés social, los cuales serán analizados para la aprobación de permisos de construcción, de la misma manera aplicarán

para diseños arquitectónicos con otros fines que se ajusten a los siguientes requerimientos mínimos:

ESPACIO	LADO MÍNIMO
Cocina	1,50 m.
Sala-Comedor	2,70 m.
Dormitorios	2,20 m.
Baño completo	1,20 m.
Medio baño	0,90 m.
Lavado-secado	1,20 m. (0,90 m. si se proyecta área de lavado y secado en torre)

TIPO	ALTURA MÍNIMA INTERIOR	DESCRIPCIÓN
Entre pisos planos	2,40 m.	Distancia medida desde el piso terminado hasta tumbado
Cubierta inclinada sin tumbado	2,30 m.	Distancia medida desde el piso terminado hasta el punto más bajo de la cubierta

ÁREA	PARÁMETROS GENERALES	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
Cocina	Requerimiento	<ul style="list-style-type: none"> - Deberá contar con un área que permita la instalación del siguiente equipamiento: cocina y refrigeradora, de igual manera, un área de trabajo sobre mesón y espacio para el fregadero. - Se garantizará la iluminación y ventilación de la cocina, ya sea natural o artificial. - Colocar los puntos de luz y tomacorrientes necesarios para el funcionamiento del espacio.
	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> - La altura de la cara superior del mesón será de 0,80 m. a 0,90 m. desde el piso terminado - Salpicadero con altura mínima de 0,10 m. - Profundidad mínima de mesón 0,60 m. - La distancia mínima entre el mesón y la pared será de 0,90 m. - Distancia mínima entre muebles bajos de cocina es 1,10 m.
Baño	Requerimiento	<ul style="list-style-type: none"> - Instalar al menos un punto de luz y un tomacorriente. - Se debe garantizar la iluminación y la ventilación del cuarto de baño; ya sea natural o mecánica.
	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> - Pendiente máxima del piso 2% - Cambio de nivel en ducha un máximo 0,02 m. - Distancia entre piezas sanitarias será de 0,10 m. - Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral es de 0,15 m. - La ducha tendrá un lado mínimo libre de 0,70 m. - La altura mínima del lavabo será de 0,80 m. - El medio baño tendrá un lado mínimo de 0,90 m.; y, considerará la separación entre piezas.

		<ul style="list-style-type: none"> - El espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal es de 0,60 m.
Lavado y Secado	Requerimiento	<ul style="list-style-type: none"> - Mínimo un lavadero y espacios para secar la ropa, o espacio para torre de lavadora – secadora. - Se podrá ubicar dentro o fuera de la vivienda. - Instalar un punto de agua y un desagüe.
	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> - Lavadero a una altura entre 0,80 m. a 0,85 m. - Altura de recubrimiento pared adyacente al lavadero 1,20 m. de altura
Puertas	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> - Altura libre de 2,05 m. - La puerta de ingreso tendrá un ancho mínimo de 0,90 m. - Las puertas interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,80 m. - Las puertas de baños tendrán un ancho libre mínimo de 0,70 m.
Antepechos	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> - Altura mínima del antepecho es de 0,85 m., en losa accesible. - Altura recomendada en losas inaccesibles 0,60 m.
Pisos exteriores	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima de desnivel 0,20 m. - Pendiente transversal máxima 2%
Aceras perimetrales y patios exteriores	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima de desnivel 0,20 m. - Pendiente transversal máxima 2%
Pasillos y corredores	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> - Al interior de la vivienda, el pasillo deberá tener un ancho mínimo de 0,90 m. - Para espacios de uso comunal, el pasillo deberá tener un ancho mínimo de 1,20 m.
Escaleras	Requerimiento	<ul style="list-style-type: none"> - En viviendas unifamiliares, las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez y ocho (18) escalones. - En viviendas multifamiliares, las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta doce (12) escalones.
	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> - Ancho mínimo de 1,20 m. para escaleras comunales en edificios de departamentos, incluido pasamanos. - Ancho mínimo de 0,90 m. para escaleras interiores incluido pasamanos. - En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0,80 m. - Huella mínima de 0,28 m. y contrahuella máxima de 0,18 m. (2contrahuella + 1 huella = 0,64m.). - La altura máxima de paso, libre de obstáculos, será igual a 2,10 m.
Rampas de acceso	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> - Ancho mínimo de circulación de 1,20 m. - Longitud hasta 10,00 m. – pendiente máxima 8% - Longitud hasta 3,00 m. – pendiente máxima 12% - Pendiente transversal máxima será del 2%. - El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1,20 m.

		- Cuando exista un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1,20 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,50 m.
--	--	---

Sección Tercera De la clasificación de obras

Art. 21. Obras preliminares.- Los trabajos de limpieza, preparación del terreno, obras de protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramientos provisionales, caseta de bodegajes, vestidores y unidades sanitarias temporales se denominan obras preliminares, dichas obras no se consideran dentro de la cuantía de superficies en la norma técnica así como tampoco se contabilizan para fines tributarios, sin embargo deberán ejecutarse toda vez que se emita el certificado de permiso de construcción.

Art. 22. Obras menores.- Son las obras que, por su menor complejidad, requiere de la aprobación de planos, sin el auspicio de un profesional, la emisión del certificado tendrá la denominación de permiso de obra menor y aplicará únicamente para los siguientes casos:

- Reparación, modificación o cambio de material de cubierta, siempre y cuando no modifiquen sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
- Construcción de cisternas, cámaras sépticas, reparación de redes de infraestructura al interior del lote.
- Trabajos de pintura o remodelación de fachadas siempre y cuando no alteren las dimensiones de superficie en planta o altura de la edificación.
- Reposición y reparación de entrepisos, sin alterar elementos estructurales o modifiquen las dimensiones de superficie en planta.
- Remodelación interior como apertura de vanos, sin alterar elementos estructurales o modifiquen las dimensiones de superficie en planta.
- Obras exteriores a la edificación y dentro del lote como: camineras, cerramientos perimetrales, piscinas, cubiertas, y chanchas.
- Autorización para conexión de guías domiciliaria de agua potable o de alcantarillado público.

- Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas en la premura del caso, y donde la unidad competente del GAD deberá emitir obligatoriamente un certificado exclusivo de obra menor especial, donde se determinará las condiciones especiales de la obra junto a un informe técnico.

Art. 23. Obra nueva. - Son las obras que representan una modificación sobre la cuantía registrada en la base catastral local es decir que aplica en los siguientes casos:

- Arranques de obras (Edificaciones nuevas).
- Ampliaciones verticales (Aumentos de pisos o superficies en altura).
- Ampliaciones horizontales.
- Reemplazo de cubiertas por losas transitables.
- Construcción de terrazas.

Art. 24. Obra pública. - Son las obras, proyectos o consultorías auspiciadas por una entidad pública y que se desarrollan sobre terrenos municipales, del estado o en espacio público, que por la naturaleza de su contratación requieren del aval por parte del GADMCM por medio de un permiso de construcción. Este tipo de obras se someterán de igual manera a lo normado en la presente ordenanza.

CAPÍTULO III DE LOS PROCEDIMIENTOS

Sección Primera Disposiciones comunes

Art. 25. Obligaciones durante el proceso de construcción.- En todo tipo de obra deberá disponerse por parte del constructor/propietario de lo siguiente:

- Un letrero que permita identificar desde la vía pública la denominación de la obra, el responsable técnico de la construcción, el número de permiso de construcción y fecha de caducidad del mismo, las dimensiones de este letrero deberán ser no menor a 80 cm. Ancho y 60 cm. De alto, de letras negras y fondo blanco, elaborado con material resistente a la intemperie y colocado a una altura mínima de 2,50 metros.
- Sistema de protección de caída de objetos para trabajos en altura de cualquier tipo.

- Túneles de protección para transeúntes cuando las edificaciones en altura se construyan a línea de lindero sin dejar retiros.
- Es de entera responsabilidad del constructor o propietario disminuir las probabilidades de riesgo en el proceso constructivo, por lo tanto deberá disponer de equipo de seguridad y salud ocupacional para sus obreros.

Art. 26. Reposición de obras destruidas.- Si durante el proceso de construcción se causaren daños a bienes públicos como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipo pesado de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar con iguales o mejores materiales de forma definitiva, el daño ocasionado previo a la realización de la inspección final.

Sección Segunda

Requerimientos de permiso de construcción

Art. 27. Obras que requieren permiso de construcción.- Toda obra nueva y obra menor requerirá un permiso de construcción emitido por la unidad competente del GADMCM, previo a la cancelación del cálculo de la tasa respectiva para cada caso.

Art. 28. Intervención profesional.- El diseño integral de la edificación y sus componentes de infraestructura, así como el control y seguimiento del proceso constructivo deberá identificar claramente a un responsable técnico de la rama de arquitectura o ingeniería civil. El mismo que tiene como responsabilidad principal: estar debidamente registrado y habilitado en la base de datos de profesionales técnicos en la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial, además de mantenerse informado sobre las actualizaciones de la norma urbanística previo a proyectar futuras construcciones.

Art. 29. Requisitos para solicitar permiso de obra menor.- Se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copias de cedula y papeleta de votación del propietario
- Copia simple de la escritura pública del terreno.
- Certificado del Registro de la Propiedad

- Copia del impuesto predial del año en curso
- Certificado de No adeudar a la Municipalidad

Art. 30. Requisitos para solicitar permiso de obra nueva.- Se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copias de cédula y papeleta de votación del propietario.
- Copia simple de la escritura pública del terreno.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Copia del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de No adeudar a la Municipalidad.
- Formulario del INEC para construcciones del año en curso.
- Un juego de planos físicos: arquitectónicos, estructurales, hidro-sanitarios, y eléctricos, debidamente firmados por el responsable técnico de la obra, en un formato y escala adecuado que permita ser leído con facilidad.
- Planos digitales en formato PDF, certificado con firma electrónica del responsable técnico.

Art. 31. Requisitos para solicitar permiso de obra nueva de más de 3 pisos o superior a 350,00 metros cuadrados.- Se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copias de cedula y papeleta de votación del propietario.
- Copia simple de la escritura pública del terreno.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Copia del impuesto predial del año en curso.

- Certificado de No adeudar a la Municipalidad.
- Formulario del INEC para construcciones.
- Un juego de planos físicos: arquitectónicos.
- Un juego de planos estructurales, hidro-sanitarios, y eléctricos, con sus respectivas memorias de cálculo y debidamente firmados por el responsable del diseño de cada ingeniería acorde a su perfil profesional, en un formato y escala adecuado que permita ser leído con facilidad.
- Planos digitales en formato PDF, certificado con firma electrónica del responsable del diseño arquitectónico y de cada ingeniería.

Art. 32. Modificaciones que afectan al permiso de construcción.- Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que afectaren la implantación, las áreas o volúmenes, y el uso de la edificación autorizada, y siempre y cuando el propietario podrá solicitar la “Modificación de planos”, para lo cual presentará lo siguiente:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copia simple del permiso de construcción en curso.
- Copias de cédula y papeleta de votación del propietario.
- Certificado de No adeudar a la Municipalidad.
- Un juego de planos modificados físicos: arquitectónicos.
- Planos modificados digitales en formato PDF, certificado con firma electrónica del responsable del diseño arquitectónico.

En caso de que la modificación de planos sobrepase los parámetros que rigen el artículo 31, la unidad competente podrá solicitar las respectivas memorias de cálculo de ingenierías, así como el aval de firmas físicas y electrónicas por el responsable del diseño por cada área.

Art. 33. Requisitos para solicitar permiso de obra pública.- Para el caso de consultorías de diseño arquitectónico o de ingenierías se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el consultor/contratista.
- Copia del contrato de consultoría/construcción
- Copia de planos y memorias de cálculo según TDR
- Planos digitales en formato PDF, certificado con firma electrónica del responsable del diseño arquitectónico y de cada ingeniería.

Sección Tercera Del Proceso

Art. 34. Descripción del proceso de aprobación.- El proceso de obtención del permiso de construcción se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia y en atención al respectivo anexo 01:

- 1) Ingreso de solicitud por parte del propietario, por medio de Secretaría General.
- 2) Delegación de expediente por parte de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 3) Análisis del expediente por parte de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.
- 4) Inspección de campo y verificación de datos técnicos.
- 5) Pago de tasa por aprobación de permiso de construcción por parte del propietario.
- 6) Emisión del registro de construcción.
- 7) Culminado el plazo de vigencia del permiso de construcción, se realiza la inspección final para registrar el avance de la obra.
- 8) Informe final dirigido a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, Planeamiento Urbano y Rural, para la respectiva actualización de la base de datos.

Art. 35. Gestión de Riesgos.- De identificar que el predio se encuentra ubicado en un Polígono de Intervención con Características especiales por Riesgos, el propietario deberá solicitar el certificado a la Unidad de Gestión de Riesgos del GADMCM para que sea anexado al expediente, donde se indique que tipo de riesgo existe en la zona y si es mitigable o no.

En caso de ser un riesgo No Mitigable, la solicitud no será procedente y quedará automáticamente archivada, mientras que, si el riesgo es mitigable, el propietario deberá incluir en el diseño, las obras requeridas para mitigar los efectos de dicho riesgo junto a un plan de contingencia debidamente firmado por el responsable técnico y el propietario.

Art. 36. Tasa de contribución por aprobación del permiso de construcción.- La tasa por aprobación del proceso de permiso de construcción es un tributo único definido en LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE LAS TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS MUNICIPALES O DE UTILIZACIÓN DE BIENES MUNICIPALES DEL CANTÓN MOCACHE.

Esta contribución será cobrada por una sola vez en base a los metros cuadrados o tipo de obra descrita en el permiso de construcción, es decir en caso de renovación de permiso de construcción y de no existir cambios sobre la superficie aprobada, no se deberá realizar otro pago adicional a lo ya establecido en el registro de construcción aprobado anteriormente.

Art. 37. Exoneración del pago de tasa por aprobación del permiso de construcción.- Se exonerará el pago de tasa por aprobación del permiso de construcción en los siguientes casos:

- a) Para viviendas unifamiliar o colectivas de interés social auspiciadas por el Ministerio de Vivienda u otra entidad pública.
- b) Aprobación de planos de procesos de consultoría o ejecución de obras públicas.

Sección Cuarta Demoliciones

Art. 38. Demoliciones.- Tratándose de demolición de edificaciones particulares, deberá ser comunicado a la Unidad competente del GADMCM, a través de una “Autorización de demolición” donde se indicará el motivo de la demolición. Una vez obtenido la autorización de demolición el propietario o responsable técnico comunicará a las empresas prestadoras de servicios la autorización de demolición para la respectiva preservación de redes y sistemas de infraestructura.

El proceso de demolición se someterá a las mismas exigencias de seguridad y protección de transeúntes como si fuese el caso de construcción en altura, además deberá instalar un letrero informativo con las mismas especificaciones como se detalla en el artículo 26, donde se identifique la frase “Peligro Demolición”.

Los escombros que resultaren del proceso de demolición se podrán disponer en espacio público

en un lapso no mayor a 24 horas, de la misma manera para casos especiales donde se requiera cerrar vías o carriles vehiculares por las condiciones limitadas de la vía, el propietario deberá comunicar a la Comisaría Municipal con 2 días (laborables) de anticipación.

Sección Quinta

Control de edificaciones

Art. 39. Inspecciones.- Corresponde a la Unidad responsable de otorgar los permisos de construcción realizar 3 inspecciones durante el periodo de vigencia del certificado:

- 1) **Inspección inicial.-** Se realizará previo a la emisión del certificado de permiso de construcción, servirá para confirmar los datos descritos en los planos así como en la información jurídica de la propiedad.
- 2) **Inspección de control.-** Queda a criterio técnico y en función de la magnitud de la obra realizar la visita técnica intermedia con el objetivo de dar seguimiento a la obra, y que permita verificar el cumplimiento de los diseños previamente aprobados.
- 3) **Inspección final.-** Esta debe realizarse en un plazo no mayor a 30 días una vez que haya culminado el periodo de vigencia del certificado de permiso de construcción.

Art. 40. Control fotogramétrico urbano.- Corresponde a la unidad responsable de otorgar los permisos de construcción, realizar el control de edificaciones nuevas no registradas, mediante revisión visual aplicando instrumentos de sistema de información geográfica y fotogrametrías.

Este proceso deberá darse obligatoriamente en el primer mes del año fiscal en curso con el objeto de constatar los registros de construcción emitidos del año anterior. Además, es responsabilidad de la unidad prever en la planificación de obras y proyectos, la contratación para la obtención de una fotogrametría actualizada anualmente.

Este proceso será válido para la motivación e inicio de expediente para la aplicación de sanciones respecto a un proceso ordinario, el mismo que deberá constar con las respectivas inspecciones de campo y el informe técnico sustentado.

Sección Sexta

De la regularización masiva de edificaciones

Art. 41. Definición de regularización masiva.- Corresponde a un proceso técnico abreviado en el cual se propone regularizar toda edificación concluida y consolidada que no haya seguido el debido proceso por medio de un permiso de construcción, con la finalidad de fomentar una

cultura de legalidad en la tenencia de la propiedad y un inventario actualizado del estado de las edificaciones en el cantón.

Art. 42. Alcance de la regularización.- Podrán aplicar a este proceso toda edificación dentro de los límites urbanos del cantón Mocache que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Edificaciones consolidadas que no hayan obtenido el respectivo registro de construcción.
- b) Las edificaciones deben estar construidas sobre terrenos debidamente legalizados, con títulos de propiedad debidamente registrados y catastrados en el GADMCM.
- c) No aplicarán las edificaciones que se encuentren en estado de paralización o suspensión por parte de la Comisaría Municipal

Art. 43. Requisitos para el proceso de regularización.- Podrán aplicar a este proceso toda edificación dentro de los límites urbanos del cantón Mocache que presenten los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copias de cédula y papeleta de votación del propietario
- Copia del impuesto predial del año en curso
- Certificado del Registro de la Propiedad

Art. 44. Responsable del proceso de regularización.- La Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras del GAD Mocache, será la responsable del proceso, así como de la emisión de los certificados de registro de construcción por regularización masiva de edificaciones.

Art. 45. Vigencia del proceso de regularización.- Este proceso representa un método simplificado de actualización de datos, por lo tanto la vigencia que este contempla es de un (1) año a partir de la aprobación de la presente ordenanza, pasado ese periodo toda edificaciones que requiera regularizarse deberá someterse al régimen ordinario para la obtención de permisos de construcción.

Art. 46. Tasa de contribución por aprobación del proceso de regularización.- La tasa por aprobación del proceso de regularización es un tributo único calculado en el cinco por ciento (5%) del Salario Básico Unificado.

Art. 47. Descripción del proceso de regularización.- El proceso de regularización masiva de edificaciones se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia y en atención al respectivo anexo 02:

- 1) Ingreso de solicitud por parte del propietario, por medio de Secretaría General.
- 2) Delegación de expediente por parte de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 3) Análisis del expediente por parte de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.
- 4) Inspección de campo: Levantamientos de medidas y elaboración de planos esquemáticos a cargo de la unidad responsable del proceso.
- 5) Pago de tasa por regularización masiva de edificaciones por parte del propietario.
- 6) Emisión del registro de construcción.
- 7) Informe final dirigido a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, Planeamiento Urbano y Rural, para la respectiva actualización de la base de datos.

CAPÍTULO IV DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección Primera De las competencias

Art. 48. Competencia de Comisaría Municipal.- Las personas naturales y/o jurídicas propietarias de edificaciones, que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas por el Comisario/a Municipal, previo informe técnico realizado por la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras del GAD Mocache.

Art. 49. Competencia de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.- Es competencia del Jefe de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras, el análisis y autorización de permisos de construcción, además de las inspecciones mínimas necesarias durante el proceso constructivo. Además, mantendrán un flujo continuo de información con la Comisaría Municipal referente a la emisión, vencimiento y cambios realizados en los certificados de construcción emitidos y cualquier tipo de apoyo técnico que se requiera entre Unidades.

Sección Segunda
De las infracciones

Art. 50. Infracciones.- Las infracciones sancionadas dentro de la presente Ordenanza son las siguientes:

- a) Edificaciones que, sin permiso de construcción, hubieren realizado modificaciones u obras sin autorización municipal.
- b) Edificaciones en proceso que no cuenten con el respectivo Permiso de construcción y/o que no respeten la normativa urbana establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- c) Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.
- d) Propietarios de Edificaciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando este ha comunicado a la Municipalidad el retiro de la Responsabilidad Técnica.
- e) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos de la Municipalidad.
- f) Construir, con un certificado de construcción caducado por más de treinta días o cuando este haya sido revocado.
- g) Falta de letrero de señalamiento (identificación de obra), no disponer de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros o sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes.
- h) No reponer los daños a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, aceras, bordillos, parques, parterres, etc.
- i) Otorgar registros municipales, planos, especificaciones y diseños, violando disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- j) Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o responsable técnico, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.

- k) Disponer de material de construcción o desalojo en espacio público o soportales sin previa autorización de la entidad competente, o sobrepasar el plazo establecido en la presente Ordenanza.
- l) Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas a esta Ordenanza.
- m) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas.

Sección Tercera

De las Sanciones

Art. 51. Suspensión de Obra.- Se suspenderá el proceso de construcción por parte del Comisario Municipal, en los siguientes casos:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
- b) Cuando una construcción con Permiso de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área y volúmenes consignados en el registro correspondiente.
- c) Cuando se comprobare que el Permiso de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- d) Cuando el propietario o el responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe profesional que lo sustituya.
- e) Cuando se haya realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a los establecido en esta Ordenanza.

Art. 52. De las sanciones pecuniarias.- Las sanciones se las impondrá al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y la responsabilidad que algunos de ellos podrían tener.

Toda infracción descrita en esta Ordenanza será sancionada con el equivalente base al diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado la misma que será impuesta al propietario.

Toda infracción descrita en esta Ordenanza que involucre falta de criterio técnico y que se identifique entera responsabilidad del profesional de la construcción asignado como

responsable del proceso constructivo de la obra será sancionada con el equivalente base al diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado, la misma que será impuesta al profesional responsable técnico de la obra.

Para el caso de construcción por fuera de la norma urbanística o disponiendo de áreas de retiro obligatorio, representará a una sanción pecuniaria equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del mercado de lo invertido en el área no autorizada, Si el área no autorizada cumple con los parámetros urbanísticos adicional deberá actualizar el permiso de construcción con el objeto de regularizar las áreas no contempladas, caso contrario de irrespetar la norma urbanística deberá realizar la demolición a coste total del propietario.

Para el caso de construcción sobre espacio público o soportales, representará a una sanción pecuniaria equivalente al diez por ciento (10%) del valor del mercado de lo invertido en el área no autorizada, y la demolición a coste total del propietario en un plazo de 10 días. Caso contrario la municipalidad realizará la demolición y se considerará como reincidencia de violación a una norma expresa lo cual será sancionada con el veinticinco por ciento (25%) del Salario Básico Unificado.

Art. 53. Revocación del permiso de construcción.- Cuando el /la Comisario/a, haya dispuesto la suspensión de obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o constructor rectifique todo aquello que motivó la suspensión, y esto no se cumpliera, dentro de la motivación de su resolución entre otros aspectos solicitará a la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras, se revoque el registro correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no hubiere obtenido dicho registro, sin perjuicio de que se imponga las sanciones correspondientes.

Art. 54. Sanciones administrativas.- El servidor público que infrinja las disposiciones de la presente Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a ejecutar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo acorde a lo provisto en la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

Art. 55. Proceso de sanción pecuniaria.- El proceso para sancionar las infracciones descritas en la presente ordenanza se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia y en atención al respectivo anexo 03:

- 1) Identificada una infracción, Comisaría Municipal hará el primer llamado de atención, el mismo que será registrado en el debido formulario como se detalla en el anexo 04, donde

se establecerá un periodo comprendido entre 3 a 30 días laborables, para que subsane las observaciones identificadas.

- 2) Al término del plazo establecido y de no enmendar las observaciones descritas, Comisaría Municipal, hará el segundo llamado de atención, el mismo que será registrado en el debido formulario como se detalla en el anexo 04, donde se establecerá un periodo de 24 horas, para que subsane las observaciones identificadas, caso contrario se procederá a elaborar el respectivo informe dirigido a la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.
- 3) La Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras realizará la respectiva visita técnica para constatar las infracciones y registrar las cuantías de áreas y demás datos relevantes para el cálculo de la sanción pecuniaria.
- 4) Elaboración del informe técnico dirigido a Comisaria Municipal para que realice la respecta sanción.
- 5) Una vez ejecutada la sanción, Comisaría Municipal remitirá el informe final dirigido a la Dirección de Gestión Financiera con la finalidad de continuar con el proceso ordinario de cobranza, con copia a la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial con la finalidad de registrar el proceso de regularización inconcluso de dicha edificación, concluyendo el proceso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Los permisos y certificados, otorgados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, antes de la vigencia de esta Ordenanza, referentes a zonificación, aprobación de planos y edificaciones, tendrán validez por el periodo establecido en cada uno de ellos.

SEGUNDA. Dentro del plazo de 1 año calendario desde la aprobación de la presente Ordenanza, se permitirá regularizar las edificaciones que apliquen según lo determinado en el artículo 42 de la presente Ordenanza.

TERCERA.- Los trámites que se hayan iniciado con anterioridad a la vigencia de esta reforma a la ordenanza continuarán la instancia legal que determine la presente a partir de su sanción.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Derogatoria.- Deróguese todas las Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos y

Resoluciones existentes en esta Municipalidad que se contrapongan con las disposiciones constantes en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL


ÚNICA.- Vigencia. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y toda vez que sea publicada en el registro oficial, en la Gaceta Municipal y pagina web institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, el cuatro de septiembre del año dos mil veinticinco



Mgs. Yenny Viviana Domínguez Saltos

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE.**



Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL



CERTIFICO: Que la “**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS EN EL CANTÓN MOCACHE**”, que antecede, fue discutida y aprobada en las Sesiones Ordinarias realizadas el 17 de julio y 04 de septiembre del 2025, en primer y segundo debate, respectivamente; y, la remito a la señora Alcaldesa de conformidad con lo que establece los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mocache, 05 de septiembre del 2025.



Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL



VISTOS: En uso de la facultad que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declaro sancionada la

“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS EN EL CANTÓN MOCACHE”, por estar de acuerdo con las normas vigentes; y, ordeno su promulgación conforme lo indica el artículo 324 de la ley invocada.

Mocache, 12 de septiembre del 2025.



Mgs. Yenny Viviana Domínguez Saltos

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE.**



SECRETARIA DEL I. CONCEJO.- Mocache, 11 de septiembre del 2025.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS EN EL CANTÓN MOCACHE”**, la magister Yenny Viviana Domínguez Saltos, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocache, a los once días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.- Lo Certifico:



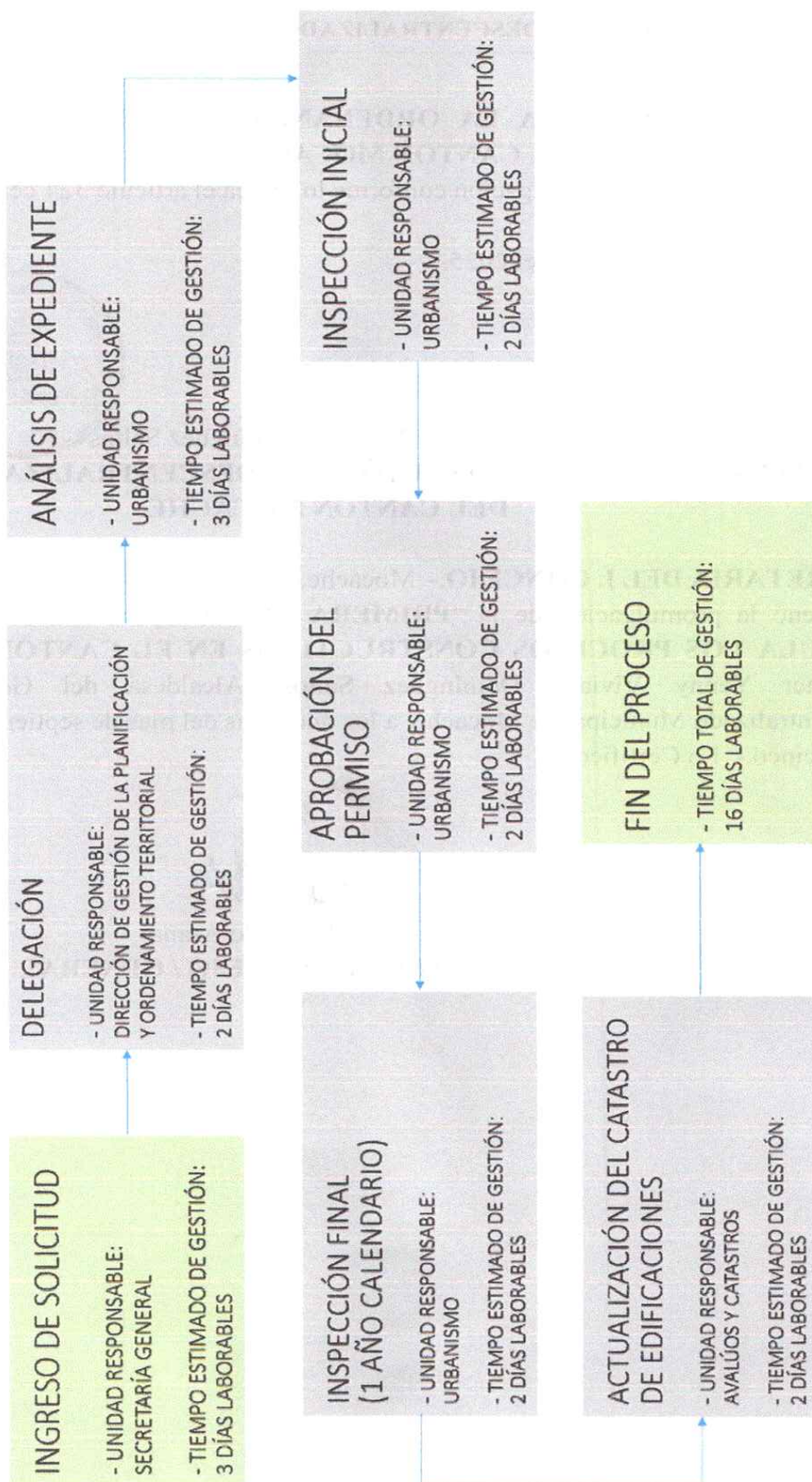
Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL

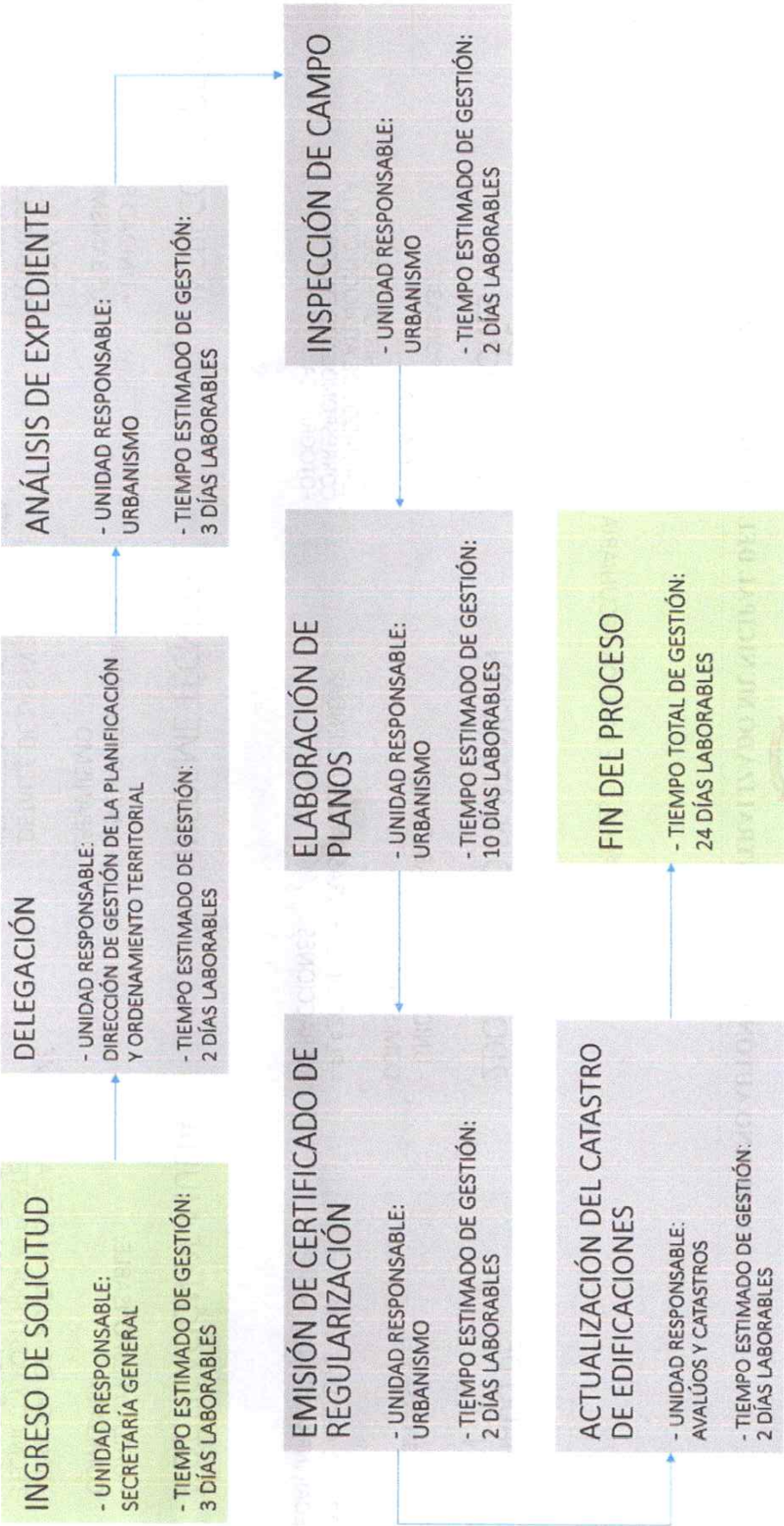


Firmado electrónicamente por:
**YENNY VIVIANA
DOMÍNGUEZ SALTOS**
Validar únicamente con FirmaSC

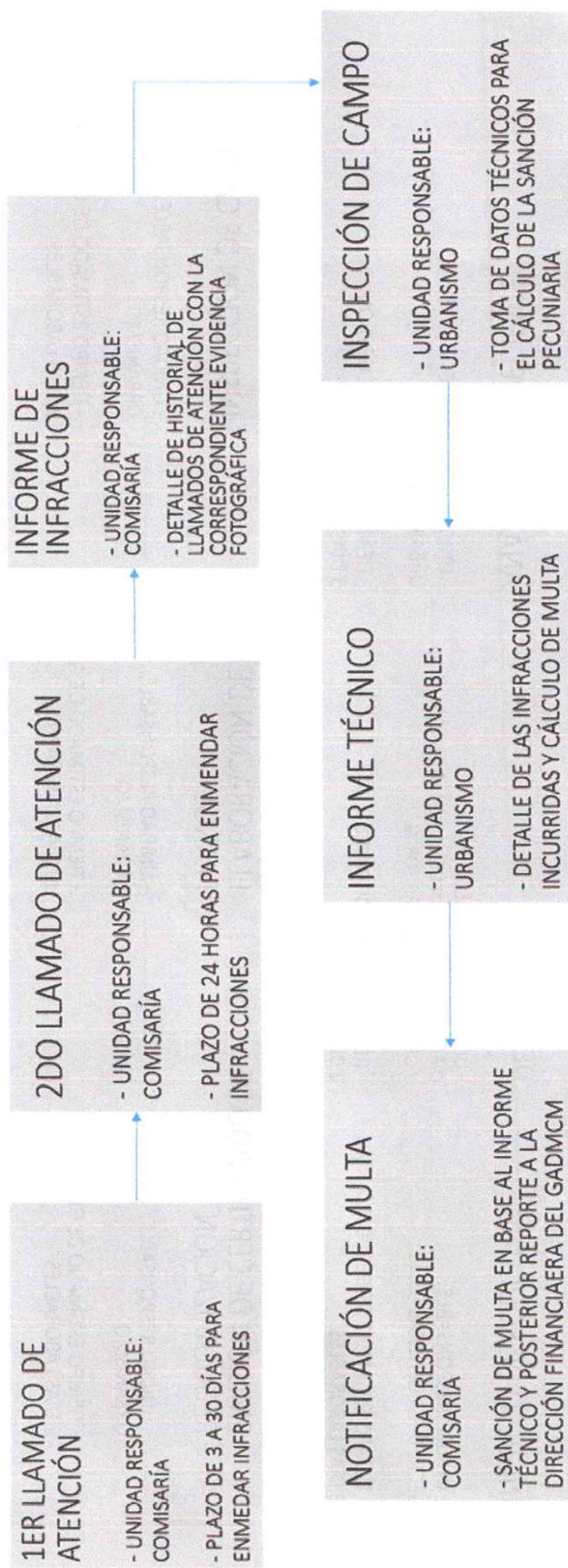
ANEXO # 01: PROCESO PARA OBTENCIÓN DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN





ANEXO # 02: PROCESO DE REGULARIZACIÓN MASIVA DE EDIFICACIONES



ANEXO # 03: PROCESO DE SANCIÓN PECUNIARIA



ANEXO # 04

 FORMULARIO DE REGISTRO DE INFRACCIONES (CONSTRUCCIONES) 			
N° de formulario:		1era. Notificación:	
Fecha:		Reincidencia:	
Permiso de construcción	Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Propietario presente en la obra	Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
N° de permiso de construcción:		Responsable técnico presente en la obra	Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y PROPIETARIO			
Propietario:			
Código Catastral:		Sector:	
Referencia de ubicación:			
INFRACCIONES IDENTIFICADAS			
<input type="checkbox"/> Construcción sin permiso municipal			
<input type="checkbox"/> Construcción con modificaciones sin autorizar			
<input type="checkbox"/> Construcción sin responsable técnico (excepto obra menor)			
<input type="checkbox"/> No permitir la inspección del personal municipal de parte del informante			
<input type="checkbox"/> Construcción en proceso con permiso caducado o revocado			
<input type="checkbox"/> Daño de sello municipal de "paralización de obra" sin autorización			
<input type="checkbox"/> Falta de letrero de identificación de obra			
<input type="checkbox"/> Ocupación de materiales de obra o desalojo en vía pública o soportal por mas de 24 horas			
<input type="checkbox"/> No dispone de sistema de protección de transeúntes o propiedades vecinas			
<input type="checkbox"/> Daño sin reponer de obra pública, generado por la construcción			
Otras (detallar):			
Gráfico:			
INSPECTOR DE CAMPO		PROPIETARIO / INFORMANTE	
Nombre:		Nombre:	
Cargo:		N° de contacto:	
Firma		Firma	
Construcción sin informantes		Informante no entrego datos para el registro	



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PORTOVELO**

Yulissa Aguilar
ALCALDESA

ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVELO; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Portovelo, en cumplimiento de los preceptos constitucionales y del servicio público que determinan atención oportuna, ágil y motivada a las solicitudes de propietarios y/o posesionarios, dentro del marco del ordenamiento territorial y actualización catastral, en armonía con el Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo; luego de una revisión exhaustiva a la Ordenanza sustitutiva que norma el procedimiento de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones, originados por errores de medición o calculo, de predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Portovelo; y determina el error técnico aceptable de medición o calculo, se permite recomendar a la máxima autoridad del ejecutivo y al legislativo municipal, la sustitución de esta normativa.

La necesidad de eliminar, reformar, reemplazar e insertar normas claras y precisas se remite a la obligación de la administración municipal en cuanto a garantizar la seguridad jurídica y el debido procedimiento administrativo a propietarios y/o posesionarios, que aseguren el derecho constitucional de la propiedad.

Estas justificaciones motivan a sustituir la normativa aprobada recientemente, toda vez que el GAD Municipal de Portovelo en sus facultades constitucionales y legales puede y debe expedir este tipo de decisiones legislativas para que resulten de fácil comprensión y aplicación.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 31 de la Constitución de República del Ecuador, determina 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, el Art. 66, en el numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador 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, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador contiene que 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, el Art. 264 en su numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador establece que es competencia exclusiva del municipio formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

Que, el Art. 54 en el literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que el gobierno autónomo descentralizado municipal tiene entre otras, la función de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el Art. 436 del COOTAD, hace referencia; la autorización de transferencia.- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público;

Que, el Art. 481.1, del mismo Código.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016).- 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 puedan 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 Concejo Municipal al amparo de lo prescrito en el inciso segundo del numeral 14, del Art. 264, de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 57, literal a) y 322 del COOTAD, tienen la facultad normativa, en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, expedir las ordenanzas cantonales; y, en uso de las facultades constitución.

EXPIDE:

PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVELO; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO.

CAPITULO I DEL ÁMBITO, OBJETO, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Ámbito.- La presente ordenanza norma los procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias de superficies y/o dimensiones de predios públicos y privados con linderos consolidados que ostentan título de dominio inscrito, ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Portovelo, en los que no coincida la determinación de la superficie o dimensiones, realizada en su título de dominio con la realidad material del mismo, debido a errores de medición o cálculo.

Artículo 2.- Objeto.- Son objetivos de la presente ordenanza:

- Garantizar el ejercicio y goce pleno del derecho de dominio, en el excedente o diferencia generados por un error de medición o cálculo, que no se encuentra establecido en el título escriturario;
- Sanear los títulos escriturarios de dominio de bienes inmuebles que tienen falencias o inconsistencias en la determinación de la superficie y/o dimensiones del predio, generados por un error de medición o cálculo;
- Mantener actualizado el sistema catastral predial del GAD Municipal de Portovelo, de acuerdo a la realidad material de la ocupación del territorio; Contribuir con el ordenamiento territorial del cantón.

Artículo 3.- Principios.- Los principios que rigen y con los que se aplicará la presente ordenanza son: de eficacia, de eficiencia, de calidad, de jerarquía, de desconcentración, de descentralización, de coordinación, de participación, de planificación, de transparencia, de evaluación, de Juridicidad, de responsabilidad, de proporcionalidad, de interdicción de la arbitrariedad, de autonomía municipal, de legalidad, de generalidad,

de igualdad, de justicia social y territorial, de solidaridad, dispositivo, de simplicidad, de celeridad, y de buena fe.

Artículo 4.- Definiciones:

Error técnico de medición o cálculo: Es la incongruencia, o variación que existe entre las medidas y superficie reales y verdaderas que tiene un predio, y las descritas o determinadas en su título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Portovelo.

Excedente: Es el exceso o sobrante del predio, que no se encuentra legalmente justificado a través del título escriturario de dominio del bien inmueble legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Portovelo, que ha sido verificado al haberse realizado una medición actual.

Diferencia: Es el área faltante entre la superficie real del predio, de acuerdo a la última medición realizada por el GAD Municipal del cantón Portovelo, y la que consta determinada en el título de propiedad debidamente inscrito del bien inmueble.

Linderos consolidados: Son aquellos que se encuentran plenamente determinados, visibles (elementos físicos pueden ser muros, cerramientos; y, los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico), que pueden ser fácilmente identificados, y que guardan armonía con la configuración predial de los predios colindantes.

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 de Portovelo.

Regularización: Es el proceso administrativo mediante el cual, el GAD Municipal de Portovelo, 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.

Cuerpo Cierto: Es todo terreno que ostenta un título de dominio inscrito, en el que no se encuentra determinado ni sus dimensiones de linderos, ni su superficie. Los terrenos que se encuentren determinados en solares, cuadras, parcelas, serán considerados cuerpos ciertos, por no ser unidades de medida oficial.

Cabida o superficie: Es la extensión, tamaño o porción que tiene un cuerpo de terreno.

Calculo técnico: Es el proceso mediante el cual se calcula la superficie real de un terreno a partir de la media aritmética de las longitudes de sus linderos, conforme a lo establecido en el título de dominio. Este procedimiento permite determinar la superficie del predio y verificar si existe algún excedente o diferencia respecto al área registrada.

CAPITULO II NORMAS GENERALES

Artículo 5.- Error técnico de medición aceptable o tolerable.- De existir errores de medición o cálculo en cuanto a la determinación del área de un predio ubicado en suelo

urbano y rural del cantón Portovelo, con relación a su título de dominio, el margen de error aceptable o tolerancia, para la actualización de datos catastrales en la Unidad de Avalúos y Catastros, será en función del área del terreno que consta en el título de dominio, aplicándose la siguiente tabla:

URBANO

ITEMS	DE: metros cuadrados	HASTA: metros cuadrados	Porcentaje de error aceptable en cabida
a	1	1.500	10%
b	1.501	10.000	8%
c	10.001	100.000	6%
c	100.001	en adelante	4%

RURAL

ITEMS	DE: metros cuadrados	HASTA: metros cuadrados	Porcentaje de error aceptable en cabida
a	1	1.500	15%
b	1.501	10.000	13%
c	10.001	100.000	12%
d	100.001	en adelante	11%

Artículo 6.- Consideraciones técnicas y legales.- Se entenderá por excedente al sobrante y por diferencia al faltante en la superficie y/o dimensiones, de acuerdo a la medición actualizada entregada por el peticionario, con respecto a la superficie original que conste en el título de propiedad, bien sea por errores de cálculo o de medidas, que superen el margen establecido en las tablas del artículo 5, en la presente Ordenanza.

Artículo 7.- Órgano administrativo competente para la regularización.- El proceso de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios ubicados en el cantón Portovelo del GADMP, estará a cargo del Departamento de Planificación y Desarrollo Territorial, siendo la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo o su delegado, quien deba emitir la resolución administrativa de regularización o negación según corresponda.

Artículo 8.- Predios que no son objeto del proceso de regularización administrativa, establecido en la presente ordenanza.- Los predios que no serán susceptibles del presente proceso administrativo de regularización de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones, serán los siguientes:

1. No serán objeto del proceso de regularización aquellos predios que aún no han sido adjudicados formalmente por las autoridades competentes.
2. Todos los bienes inmuebles, que no se encuentren con sus linderos, debidamente consolidados, según lo establecido en el artículo 4 de la presente ordenanza.
3. Los bienes inmuebles en los que exista conflictos que se encuentren judicializados, en cuanto al derecho de dominio, y/o linderos.

Artículo 9.- De los predios que provienen de lotizaciones aprobadas.- en las que existió contribución al GAD Municipal de Portovelo.- Cuando existan solicitudes de

regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios que provengan de lotizaciones aprobadas, en las que existió contribución al GAD Municipal de Portovelo, previo a ser admitidas al procedimiento administrativo, se oficiará al Departamento de Planificación y Desarrollo Territorial para que se pronuncie en el sentido de que el proceso de regularización que se ha solicitado, no perjudica ni afecta, el área de terreno que fue transferida al GAD Municipal de Portovelo por concepto de contribución.

De igual manera se procederá, cuando el predio objeto de regularización, colinde con bienes inmuebles de propiedad del GAD Municipal de Portovelo, de propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales del cantón Portovelo; y de propiedad de cualquier Institución Pública en el cantón.

Artículo 10.- Responsabilidad.- Los solicitantes son responsables de la información que proporcionen para el trámite de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de Ley, por falsedad en la declaración juramentada. Igualmente, los funcionarios públicos que incumplan cualquiera de las responsabilidades previstas en la presente Ordenanza.

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.

Artículo 11.- De la Iniciativa del procedimiento de regularización.- La iniciativa para la regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Portovelo, podrá provenir de petición de parte interesada, o de oficio, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo. Cuando la iniciativa, sea de oficio por interés del GAD Municipal o cualquier institución pública, el Departamento de Planificación y Desarrollo Territorial del GADMP, procederá conforme a lo establecido en el artículo 14 de la presente ordenanza.

Se notificará al propietario del bien inmueble objeto de regularización, para que, en el término de 30 días, presente la información necesaria para la sustanciación del procedimiento.

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.

Artículo 12.- Requisitos.- Para iniciar el trámite administrativo de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios, se deberá presentar en Ventanilla Única, los siguientes documentos:

1. Modelo de Solicitud en especie valorada que se detalla a continuación:

- a) La información de los propietarios de los predios colindantes deberá ser validados con la unidad de Avalúos y Catastros del GADM de Portovelo para que puedan ser notificados.

MODELO DE SOLICITUD DE INGRESO DE PROPIETARIO

FECHA:	día -mes-año	HORA DE INGRESO:		Indicar hora
RECEPTADO POR:	Indicar nombre de servidor público de ventanilla única		FIRMA:	
DIRIGIDO A:				
ALCALDE/SA DEL GADM DE PORTOVELO				
DATOS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO:				
APELLIDOS Y NOMBRES:				
CEDULA DE IDENTIDAD / PASAPORTE:				
CELULAR:		CORREO:		
PETICION:				
DATOS DEL TERRENO				
ZONA		PARROQUIA		
BARRIO/CDLA./SECTOR		CALLE/AVENIDA		
CLAVE CATASTRAL:				
PROFESIONAL RESPONSABLE:				
DATOS DE COLINDANTES				
COLINDANTE 1	APELLIDOS Y NOMBRES:			
	CEDULA DE IDENTIDAD:			
	CELULAR:		CORREO:	
COLINDANTE 2	APELLIDOS Y NOMBRES:			
	CEDULA DE IDENTIDAD:			
	CELULAR:		CORREO:	
COLINDANTE 3	APELLIDOS Y NOMBRES:			
	CEDULA DE IDENTIDAD:			
	CELULAR:		CORREO:	

FIRMAS

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

MODELO DE SOLICITUD DE INGRESO DE HEREDEROS

FECHA:	día -mes-año	HORA DE INGRESO:	Indicar hora
RECEPTADO POR:	Indicar nombre de servidor público de ventanilla única	FIRMA:	
DIRIGIDO A:			
ALCALDE/SA DEL GADM DE PORTOVELO			
DATOS DE HEREDEROS (AS):			
APELLIDOS Y NOMBRES:		CEDULA DE IDENTIDAD/PASAPORTE:	
Indicar aquí nombres completos			
Indicar aquí nombres completos			
Indicar aquí nombres completos			
Indicar aquí nombres completos			
Indicar aquí nombres completos			
CELULAR:		CORREO:	
PETICION:			
DATOS DEL TERRENO			
ZONA		PARROQUIA	
BARRIO/CDLA./SECTOR		CALLE/AVENIDA	
CLAVE CATASTRAL:			
PROFESIONAL RESPONSABLE:			
DATOS DE COLINDANTES			
COLINDANTE 1	APELLIDOS Y NOMBRES:		
	CEDULA DE IDENTIDAD:		
	CELULAR:		CORREO:
COLINDANTE 2	APELLIDOS Y NOMBRES:		
	CEDULA DE IDENTIDAD:		
	CELULAR:		CORREO:
COLINDANTE 3	APELLIDOS Y NOMBRES:		
	CEDULA DE IDENTIDAD:		
	CELULAR:		CORREO:

FIRMA

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

- b) En caso de no ser posible obtener información de los propietarios de los predios colindantes, se procederá conforme a lo establecido en el Artículo 12. Numeral 8. Literal c)

MODELO DE SOLICITUD DE INGRESO PROPIETARIO

FECHA:	día -mes-año	HORA DE INGRESO:	Indicar hora
RECEPTADO POR:	Indicar nombre de servidor público de ventanilla única	FIRMA:	
DIRIGIDO A:			
ALCALDE/SA DEL GADM DE PORTOVELO			
DATOS DEL PETICIONARIO (A):			
APELLIDOS Y NOMBRES:			
CEDULA DE IDENTIDAD / PASAPORTE:			
CELULAR:		CORREO:	
PETICION:			
DATOS DEL TERRENO			
ZONA		PARROQUIA	
BARRIO/CDLA./SECTOR		CALLE/AVENIDA	
CLAVE CATASTRAL:			
PROFESIONAL RESPONSABLE:			
DATOS DE COLINDANTES			

FIRMA

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

MODELO DE SOLICITUD DE INGRESO HEREDEROS

FECHA:	día -mes-año	HORA DE INGRESO:	Indicar hora
RECEPTADO POR:	Indicar nombre de servidor público de ventanilla única	FIRMA:	
DIRIGIDO A:			
ALCALDE/SA DEL GADM DE PORTOVELO			
DATOS DE HEREDEROS (AS):			
APELLIDOS Y NOMBRES:		CEDULA DE IDENTIDAD/PASAPORTE:	
Indicar aquí nombres completos			
Indicar aquí nombres completos			
Indicar aquí nombres completos			
Indicar aquí nombres completos			
Indicar aquí nombres completos			
CELULAR:		CORREO:	
PETICION:			
DATOS DEL TERRENO			
ZONA		PARROQUIA	
BARRIO/CDLA./SECTOR		CALLE/AVENIDA	
CLAVE CATASTRAL:			
PROFESIONAL RESPONSABLE:			
DATOS DE COLINDANTES			

FIRMA

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

Apellidos y Nombres
PETICIONARIO(A)

2. Copia de la escritura de propiedad del inmueble, objeto de trámite, inscrita en el Registro de la Propiedad;
3. Certificado de gravámenes actualizado (Historial de dominio), emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Portovelo, del bien inmueble objeto de regularización;
4. Las personas jurídicas deberán adjuntar, además: copia del RUC, copia de cédula de identidad y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda;
5. Certificado de No adeudar al GAD Municipal de Portovelo;
6. Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar copia de la partida de defunción, y copia del acta de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Portovelo;
7. 3 Levantamiento planimétrico (Físico y digital formato DWG) debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite, en el formato y especificaciones técnicas establecidas en el artículo 13 de la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico inscrito en el registro profesional del GADM de Portovelo en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto, ingeniero agrónomo, ambiental y afines o topógrafo; dicho levantamiento se insertará en la declaración juramentada, como documento habilitante;
8. Declaración juramentada ante notario, en la que conste:
 - a) Declaración expresa en la que se indique; que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de regularización, que el peticionario asume la responsabilidad civil y penal por toda la información que declara y presenta, que 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 de Portovelo y de las limitaciones de su uso y, se excluye de toda responsabilidad al GAD Municipal de Portovelo por el acto de regularización.
 - b) En la declaración juramentada, se insertará como documentos habilitantes, el título de dominio, y el levantamiento planimétrico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.
 - c) En caso de que no exista colaboración por parte de los propietarios colindantes del predio, o no sea posible completar la información requerida, dicha circunstancia deberá ser manifestada en la declaración juramentada.

Artículo 13.- Especificaciones técnicas.- El proceso de regularización no cambia el régimen de uso de suelo establecido para cada predio.

El levantamiento planimétrico referido cumplirá las siguientes especificaciones técnicas:

1. Se realizará con instrumentos de topografía tales como: GPS diferenciales; Estación Total; u otros equipos de igual o mayor precisión, esto con el afán de garantizar que el levantamiento tenga una mayor exactitud.
2. Estar debidamente georreferenciado, utilizando el Sistema Geodésico WGS-84 que proporcionará los dos puntos estáticos, para la realización del levantamiento planimétrico.

3. Para cada cambio de dirección, 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.
4. La ubicación geográfica deberá ser de fácil interpretación con nombres de las calles principales y/o referencias, además se representará al predio con una textura, que se lo diferencie de los demás colindantes.
5. 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, Ventanas, Puertas, Entre piso, Contra piso, Estructura, entre otros.
6. 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.
7. En el plano, deberán constar los nombres y apellidos completos de los propietarios.
8. Se presentarán dos cuadros de linderación: el primero contendrá los linderos conforme a las escrituras públicas, mientras que el segundo reflejará los linderos actuales del predio. En el cuadro de linderación actual, se hará constar, los nombres de los propietarios de los predios colindantes, con el detalle de sus dimensiones, de acuerdo a cada vértice existente en su configuración gráfica.
9. En el formato del levantamiento, deberá constar lo siguiente:
 - a) Fecha de elaboración del levantamiento (día –mes –año), altitud (msnm), área (m2 y Ha.), escala, clave catastral, y nombre del propietario.
 - b) El gráfico del predio deberá ser acotado con medidas legibles y claras. Las edificaciones serán identificadas con una textura representativa, y los nombres y apellidos de los colindantes actuales y anteriores de ser el caso.
 - c) Para predios cuya superficie sea de 10.000m2 o más, el plano se deberá presentar en hoja formato A3, con escalas conocidas, que permitan su verificación.
 - d) Cuadro en el que conste el detalle de la ubicación política del predio, en el siguiente orden: provincia, cantón, parroquia, sector.
 - e) 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.
 - f) Cuadros de linderación.
 - g) Nombres y apellidos completos, número de cédula de identidad y firma, del propietario del predio. Si existen copropietarios, en dicho plano deberá constar sólo los datos del representante.
 - h) Nombres y apellidos completos, número de registro del Senescyt, y firma del profesional responsable del levantamiento.
 - i) La presentación se deberá realizar de manera física y digital a los correos de las unidades de planeamiento, avalúos y catastros, (planeamiento.urbano@portovelo.gob.ec avaluos.catastro@portovelo.gob.ec), CD que contenga la información del levantamiento en formato DWG (versión 2000) o DXF.

CAPITULO III DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

Artículo 14.- Del procedimiento administrativo de regularización, Inicio, sustanciación, y culminación.-

1. **Ventanilla Única:** Será el área responsable de la **recepción de las solicitudes** para el proceso de regularización de excedentes o diferencias de superficie y medición de acuerdo al **Artículo 12** de la presente Ordenanza.
2. **Secretaría General GADM:** será la encargada de la **verificación y validación de los requisitos** establecidos en la presente ordenanza.

Secretaría General asignará un número de trámite, y deberán ser analizadas.

- Una vez revisada la documentación presentada en la solicitud, y de cumplir con los requisitos de susceptibilidad, se la calificará como clara y completa, se dispondrá el inicio del procedimiento administrativo, y se formará el respectivo expediente, al que se le asignará el mismo número de trámite de la solicitud, lo cual será notificado al solicitante, y a los colindantes del predio, al correo electrónico señalado, así como también al número telefónico, de conformidad con lo establecido en el COA, o a través de los medios tecnológicos que implemente el GAD Municipal de Portovelo.
- Si no existe colaboración, o no es posible identificar el domicilio de los colindantes del predio objeto del trámite, se procederá a generar el extracto de notificación por la prensa, el mismo que será entregado al solicitante, para que lo publique, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, por dos ocasiones en fechas distintas a su costa.
- Dichas publicaciones deberán ser realizadas en el término de 5 días, contados a partir de la fecha de entrega del extracto, y se incorporarán al expediente.
- 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 COA.
- De no cumplir lo solicitado en el término señalado, se entenderá como desistimiento, mismo que será declarado mediante resolución, y se procederá con el archivo.
- Posterior a la notificación de admisión del trámite, se declarará la apertura de una etapa de validación, la cual podrá durar hasta 30 días término, lo que será notificado al administrado.
- Una vez validada la información y dando cumplimiento al **Artículo 12 y el Artículo 14 numeral 2** de la presente Ordenanza el expediente será remitido a la Dirección de Planificación.

3. Área Técnica

- Se procederá con la revisión técnica, la cual consistirá en: verificar la información con la cual consta registrado el predio en los sistemas catastral municipal; analizar toda aquella información que repose en los archivos físicos y digitales del GAD Municipal de Portovelo, con respecto al predio; y realizar todas las

constataciones por todos los medios posibles, que permitan comprobar si existe o no de excedente o diferencia de superficie.

- Se efectuará una inspección técnica al predio, con la finalidad de constatar in situ la información proporcionada en la documentación con la que se inició el trámite, verificar la información plasmada en el levantamiento planimétrico. Los propietarios en la inspección podrán presentar otros instrumentos, que permitan acreditar su pretensión.
- Realizada esta diligencia, se procederá a suscribir el acta de constancia de lo actuado en la misma, siendo obligatoria la presencia del propietario del bien inmueble o su representante legalmente acreditado, al momento de realizarse dicha inspección. En caso de que los peticionarios 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 dicha diligencia, y de no asistir a esta, se dejará constancia del hecho en el expediente y se procederá al archivo. De encontrarse errores en cuanto al levantamiento planimétrico, el Departamento de Planificación y Desarrollo Territorial, concederá al interesado el término de diez días para que se pueda presentar las correcciones.
- De no cumplir lo solicitado en el término señalado, se entenderá como desistimiento, y se procederá con la devolución del expediente o archivo del mismo.
- La Dirección de Planificación a través de las unidades técnicas que la conforman como Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros, Gestión Ambiental, Gestión de Riesgos, Patrimonio y Cultura intervendrá según la naturaleza y características del caso emitirán su respectivo informe técnico.
- El expediente será remitido a la Unidad de Avalúo y Catastro quien emitirá el informe de excedente o diferencia de acuerdo al caso dando cumplimiento al **Artículo 5** de la presente ordenanza.

4. Área Jurídica y Secretaría General.

- El expediente será remitido al departamento Jurídico lo cual consistirá en: Cotejar el título de dominio, con la información plasmada en el Certificado de transferencia de dominio y Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Portovelo; corroborar 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 le otorgue las facultades para actuar en su representación; revisar que la declaración juramentada se ajuste a los lineamientos establecidos en el numeral 9 del artículo 12 de la presente ordenanza, y guarde armonía con la situación actual del predio; de ser el caso, el Procurador/a Sindico emitirá el Informe Jurídico de pertinencia o no pertinencia, con las conclusiones y recomendaciones a las que hubiere lugar, que servirán de motivación para que máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo o su delegado, emita la resolución administrativa correspondiente de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, la misma que deberá ser notificada al administrado.
- Una vez notificada la resolución administrativa y esta sea favorable al peticionario, se oficiará al Departamento Financiero, 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 del pago.

- Una vez que los peticionarios presenten los comprobantes de pago por los trámites realizados, y no mantengan deudas exigibles con el GAD Municipal de Portovelo, Secretaria General procederá a entregar la resolución administrativa de regularización de excedentes o diferencias de superficies de predio.
- Los peticionarios tienen la obligación de presentar, copias simples de todo el trámite realizado incluyendo pagos, en un periodo de siete días, la resolución administrativa y habilitantes debe ser debidamente protocolizada elevada a escritura pública en la notaría e inscrita en el registro de la propiedad, para la correspondiente actualización catastral.

Artículo 15.- Plazos y obligaciones tras la rectificación de linderos: legalización y actualización catastral.- Una vez finalizado el trámite de rectificación de linderos, si el predio presenta infraestructura sobre el área rectificada, se otorgará al propietario un plazo máximo de un (1) año, contado desde la notificación de la resolución administrativa, para que realice el trámite de legalización y entrega de obra. Si al vencimiento del plazo no se ha efectuado dicha entrega, el Departamento de Planificación realizará un análisis, con un informe técnico que presentará el cálculo del avalúo de la construcción, en base a la documentación presentada en el trámite de rectificación de linderos. Una vez realizado este proceso, el avalúo de la construcción será incorporado al catastro municipal para la actualización de la información predial.

Artículo 16.- De la oposición al proceso de regularización.- En caso de existir oposición al procedimiento administrativo de regularización por parte de algún colindante que posea título de dominio inscrito, se procederá con el archivo del trámite, dejando a salvo las acciones legales que puedan emprender las partes en la vía jurisdiccional.

Artículo 17.- Remisión a la Autoridad por declaraciones.- De existir falsedad sobre los hechos declarados por los peticionarios bajo juramento, se procederá al archivo del expediente, y se remitirá la documentación a las autoridades competentes, para los fines pertinentes.

Artículo 18.- Valores a pagar:

Cálculo técnico:

- Para realizar el proceso de cálculo de pago, si en el título de dominio no consta la superficie del terreno y constare en unidades de medidas no usadas en la actualidad tales como brasas, canteros, cuadradas, caballería, solar, varas cuadradas, cuadradas cuadradas etc, como medidas de longitud estas unidades serán transformadas a unidad métrica para realizar cálculo respectivo y la aplicación de excedente o diferencia.
- Si en el título de dominio no constare la superficie/área total y registraren las dimensiones de los linderos, se procederá al cálculo matemático de acuerdo a la media aritmética, o la proyección del supuesto polígono, y se emitirá el informe de excedente y diferencia de área correspondiente.

Se plantean los siguientes procedimientos a realizar:

SECTOR URBANO: Se dimensiona en metros cuadrados y hectáreas.

1. Si se trata de una diferencia en menos, entre el área levantada y la registrada en el título de dominio, **no se aplicará la emisión de título de crédito.**
2. Cuando por falta de registro de superficie o medidas de linderos en escrituras, se deja constancia del área actual levantada, **se aplicará la emisión del título de crédito.** Este procedimiento es indicado en forma didáctica a continuación

Tabla 1.- Porcentaje de área para el sector urbano

ÍTEMS	DE: metros cuadrados	HASTA: metros cuadrados	Porcentaje de error aceptable en cabida
a	1	1.500	10%
b	1.501	10.000	8%
c	10.001	100.000	6%
d	100.001	en adelante	4%

Tabla 1.1.- Calculo de pago para el sector urbano

SECTOR URBANO	
ÁREA DE TITULO DE DOMINIO	ATD=0
PORCENTAJE DE CALCULO, SEGÚN TABLA 1	P
ÁREA ACTUAL LEVANTADA	AAL
ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN	ETAM = (ALL - ATD) x P
ÁREA FINAL	EA= AAL - (ATD + ETAM)
AVALÚO CATASTRAL O COMERCIAL	AC / Aco
VALOR DEL ÁREA	VA = (AC x EA x P) ó (Aco x EA x P)

3. Cuando la diferencia entre el área levantada es mayor a la registrada en el título de dominio o de acuerdo al cálculo técnico del predio la diferencia se multiplica por el porcentaje estipulado en la tabla 1 para el sector urbano para conocer el error técnico aceptable ETAM, así mismo la diferencia entre la superficie registrada incluyendo el ETAM y la levantada actualmente se resta para conocer el excedente de área final (EAF), una vez obtenido este resultado se multiplica por el avalúo catastral que está registrado en el predio resultando el valor del excedente por cobrar, **por lo que sí se aplicará la emisión de título de crédito.** Este procedimiento es indicado en forma didáctica a continuación.

Tabla 2.- Porcentaje de error aceptable en cabida para el sector urbano

ÍTEMS	DE: metros cuadrados	HASTA: metros cuadrados	Porcentaje de error aceptable en cabida
a	1	1.500	10%
b	1.501	10.000	8%
c	10.001	100.000	6%
d	100.001	en adelante	4%

Tabla 2.2.- Calculo de excedentes para el sector urbano

SECTOR URBANO	
ÁREA DE TÍTULO DE DOMINIO O CÁLCULO TÉCNICO	ATD
PORCENTAJE DE CALCULO PARA EXCEDENTE, SEGÚN TABLA 2	P
ÁREA ACTUAL LEVANTADA	AAL
ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN	$ETAM = (ALL - ATD) \times P$
EXCEDENTE DE ÁREA FINAL	$EA = AAL - (ATD + ETAM)$
AVALÚO CATASTRAL O COMERCIAL	AC / Aco
VALOR DE EXCEDENTE DE ÁREA	$VEA = (AC \times EA) \text{ ó } (Aco \times EA)$

SECTOR RURAL: Se dimensiona en metros cuadrados y hectáreas.

1. Si se trata de una diferencia en menos, entre el área levantada y la registrada en el título de dominio, **no se aplicará la emisión de título de crédito.**
2. Cuando por falta de registro de superficie o medidas de linderos en escrituras, se deja constancia del área actual levantada, **se aplicará la emisión del título de crédito.** Este procedimiento es indicado en forma didáctica a continuación.

Tabla 3.- Porcentaje de área para el sector rural

ITEMS	DE: hectáreas	HASTA: hectáreas	Porcentaje de error aceptable en cabida
a	0,0001	0,1500	15%
b	0,1501	1	13%
c	1,0001	10	12%
d	10,0001	en adelante	11%

Tabla 3.3.- Calculo de pago para el sector rural

SECTOR RURAL	
ÁREA DE TÍTULO DE DOMINIO	ATD=0
PORCENTAJE DE CALCULO, SEGÚN TABLA 3	P
ÁREA ACTUAL LEVANTADA	AAL
ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN	$ETAM = (ALL - ATD) \times P$
ÁREA FINAL	$EA = AAL - (ATD + ETAM)$
AVALÚO CATASTRAL O COMERCIAL	AC / Aco
VALOR DEL ÁREA	$VA = (AC \times EA \times P) \text{ ó } (Aco \times EA \times P)$

3. Cuando la diferencia entre el área levantada es mayor a la registrada en el título de dominio o de acuerdo al cálculo técnico del predio la diferencia se multiplica por el porcentaje estipulado en la tabla 2 para el sector rural para conocer el error técnico aceptable ETAM, así mismo la diferencia entre la superficie registrada incluyendo el ETAM y la levantada actualmente se resta para conocer el excedente de área final (EAF), una vez obtenido este resultado se multiplica por el avalúo catastral que está registrado en el predio resultando el valor del excedente por cobrar, **por lo que sí se aplicará la emisión de título de crédito.** Este procedimiento es indicado en forma didáctica a continuación.

Tabla 4.- Porcentaje de error aceptable en cabida para el sector rural

ITEMS	DE: hectáreas	HASTA: hectáreas	Porcentaje de error aceptable en cabida
a	0,0001	0,1500	15%
b	0,1501	1	13%
c	1,0001	10	12%
d	10,0001	en adelante	11%

Tabla 4.4.- Calculo de excedentes para el sector rural

SECTOR RURAL	
ÁREA DE TÍTULO DE DOMINIO O CÁLCULO TÉCNICO	ATD
PORCENTAJE DE CALCULO PARA EXCEDENTE, SEGÚN TABLA 4	P
ÁREA ACTUAL LEVANTADA	AAL
ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN	$ETAM = (ALL - ATD) \times P$
EXCEDENTE DE ÁREA FINAL	$EA = AAL - (ATD + ETAM)$
AVALÚO CATASTRAL O COMERCIAL	AC / Aco
VALOR DE EXCEDENTE DE ÁREA	$VEA = (AC \times EA) \text{ ó } (Aco \times EA)$

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las siguientes ordenanzas:

- ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVELO; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CÁLCULO, fue aprobada en las sesiones ordinarias celebradas los días, lunes 19 de mayo del 2025 y jueves 12 de junio del 2025.
- Como todas las ordenanzas anteriores que se opongan a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Municipal, entrará en vigencia a partir de su publicación en la página Web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, a los once días del mes de septiembre del dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
MADELEIVY YULISSA
AGUILAR ESPINOSA
Validar únicamente con FirmaEC

Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs.
ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO



Firmado electrónicamente por:
YURI ANABEL ORDONEZ
MACAS
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM DE
PORTOVELO**

SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.-

CERTIFICO: Que la "ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVELO; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO", fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en sesión ordinaria N° 042-2025 de fecha 08 de septiembre de 2025 y en sesión extraordinaria N° 043-2025 de fecha 09 de septiembre de 2025, y con fundamento en lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite por Secretaria una vez aprobada esta ordenanza para que la señora Alcaldesa la sancione u observe.

Portovelo, 11 de septiembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
**YURI ANABEL ORDONEZ
MACAS**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADM DE PORTOVELO**

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez revisada la "ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVELO; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO", expresamente la SANCIONO y ordenó su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, Página WEB www.portovelo.gob.ec y Registro Oficial, para su vigencia y aplicación.

Portovelo, 11 de septiembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
**MADELEIVY YULISSA
AGUILAR ESPINOSA**
Validar únicamente con FirmaEC

Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs.
ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO

SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.- Sancionó y suscribió la "ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE

SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVELO; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO", suscrita por la Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs., en su calidad de Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en la fecha antes indicada. **LO CERTIFICO.-**

Portovelo, 11 de septiembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
YURI ANABEL ORDONEZ MACAS
Validar únicamente con FirmaRC

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADM DE PORTOVELO**

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO, REPÚBLICA DEL ECUADOR**

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico;
- Que,** el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;
- Que,** el Art. 84 de la CRE establece 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, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;
- Que,** el Art. 225 de la CRE dispone que el sector público comprenda: (...) 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 Art. 238 de la norma fundamental ibídem dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;
- Que,** el Art. 239 de la norma fundamental ibídem establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y

definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que, el art. 240 de la norma fundamental ibídem manda a que 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, el Art. 270 de la norma fundamental ibídem establece 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, de conformidad con el Art. 425 ibídem, 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 (...), y que, en caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior (...), considerándose, desde la jerarquía normativa, (...) el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem, todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente;

Que, de conformidad con el Art. 427 ibídem, en caso de duda de una norma constitucional, ésta se interpretará en el sentido que más favorezca a la plena vigencia de los derechos y que mejor respete la voluntad del constituyente;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, la competencias de planificar,

de manera articulada, en el marco de la interculturalidad y el respeto a la diversidad, así como mantener la vialidad urbana, prestar servicios básicos, crear, modificar, exonerar o suprimir, mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras, y regular el tránsito y el transporte terrestre dentro de sus circunscripciones cantonales;

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal 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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) para 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 Art. 60.d) del COOTAD faculta al Alcalde o Alcaldesa, presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;

Que, el Art. 166 del COOTAD, establece que “Toda norma que expida un gobierno autónomo descentralizado que genere una obligación financiada con recursos públicos establecerá la fuente de financiamiento correspondiente.

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, el Art. 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, el Art. 9 del Código Tributario, establece que “La gestión tributaria corresponde al organismo que la ley establezca y comprende las funciones de determinación y recaudación de los tributos, así como la resolución de las reclamaciones y absolución de las consultas tributarias.”

Que, conforme el Art. 186 del COOTAD los Municipios, mediante ordenanza, pueden crear, modificar, exonerar o suprimir tasas, contribuciones especiales de mejoras generales o específicas;

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO.

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

Art. 2.- FINES.- La presente Ordenanza tiene como fin, meta o propósito reconocer el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado mediante el uso de tecnologías ambientalmente limpias, y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto, así como también el respeto de los derechos de la naturaleza, donde se reproduce y realiza la vida, a que se respete íntegramente, su existencia, así como el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructuras y procesos evolutivos, para lo cual conjuntamente con personas naturales y jurídicas se procederá con los trabajos conjuntos de monitoreo, control y prevención, desde la perspectiva ambiental dentro de la jurisdicción cantonal de Santa Rosa.

Art. 3.- REQUISITOS. - Para la aplicación de la tasa y la obtención del certificado sobre el uso y ocupación del suelo, los sujetos pasivos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Informe de compatibilidad de uso de suelo.
2. Certificado de no adeudar a las diferentes instituciones públicas, Municipio de Santa Rosa, EMAPASR-EP de Santa Rosa, Benemérito Cuerpo de Bomberos de Santa Rosa.
3. Presentar el Registro, certificado o licencia ambiental según la actividad económica que sea.
4. Informe de favorabilidad de incidencia o novedad del desarrollo de la actividad económica, para las actividades de bares, discotecas prostíbulos, y night club,

otorgado por la Comisaría Nacional de Policía, ya sea para solicitud de certificados nuevos o renovaciones.

5. Aquellos que sean requeridos por las unidades competentes.

Para las actividades de bares, discotecas prostíbulos, y night club, se requerirá un informe trimestral por parte de la Comisaría Nacional de Policía del cantón Santa Rosa, respecto de la incidencia o novedad del desarrollo la actividad económica; el cual será observado y analizado por la Unidad municipal respectiva en el otorgamiento de certificados sobre el uso del suelo. La Dirección de Planificación y Desarrollo cantonal, solicitará el informe respectivo a la Comisaría Nacional de Policía de Santa Rosa.

Art. 4.- VALORES. - Para el caso del cobro por la **TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO** se concederá previo el pago de los siguientes valores en la Tesorería Municipal:

1.1. Aserriós, depósitos de madera y afines: USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.2. Lavadoras de vehículos, incluyendo aquellas donde se realice cambio de aceites: USD 150,00 (ciento cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.3. Lubricadoras automotrices: USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.4. Antenas de transmisión de internet o afines: USD 250,00 (doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.5. Gasolineras: USD 1.500,00 (mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales, previo a la presentación del Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la autoridad competente.

1.6. Moteles: USD 800,00 (ochocientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.7. Night Club categoría "A": USD 1.000,00 (mil dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.8. Night Club categoría "B": USD 550,00 (quinientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.9. Centros comerciales y comisariatos: USD 900,00 (novecientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.10. Procesadoras de materias primas para la producción de harina: USD 1.000,00 (mil dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.11. Comercializadoras de Gas Licuado de Petróleo (GLP): Categoría "A" (más de 200 unidades): USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.12 Comercializadoras de Gas Licuado de Petróleo (GLP): Categoría "B" (menos de 200 unidades): USD 50,00 (cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.13. Envasadoras de Gas Licuado de Petróleo (GLP): USD 3.500,00 (tres mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales, previo a la presentación del Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.14. Granjas porcinas: Más de 100 cerdos: USD 500,00 (quinientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.15. Granjas porcinas: De 50 a 99 cerdos: USD 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.16 Granjas porcinas: Hasta 49 cerdos: USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

En todos los casos, previo a la presentación del Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.17. Embotelladoras de agua para mesa: Categoría "B": USD 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.18. Embotelladoras de agua para mesa: Categoría "A": USD 500,00 (quinientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

Ambos casos, previo a permisos sanitarios, fitosanitarios y ambientales otorgados por la autoridad competente.

1.19. Granjas avícolas: Hasta 1.000 pollos: USD 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.20 Granjas avícolas: Más de 3.000 pollos: USD 500,00 (quinientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.21 Granjas avícolas: Más de 10.000 pollos: USD 1.000,00 (mil dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

En todos los casos, previo a la presentación del Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.22. Fábricas de bloques y ladrilleras: USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) anuales, previo a la presentación del Diagnóstico Ambiental aprobado.

1.23. Descabezadoras de camarón: Categoría "B" (medianas comercializadoras): USD 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.24 Descabezadoras de camarón: Categoría "A" (grandes comercializadoras): USD 1.000,00 (mil dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

En ambos casos, previo a Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.25. Fábricas de hielo: Categoría “A”: USD 150,00 (ciento cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.26. Fábricas de hielo: Categoría “B”: USD 50,00 (cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) anuales. Ambos casos, previo a Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.27. Actividades mineras (exploración, explotación y procesamiento de metales): Las empresas concesionarias legalmente constituidas pagaran de forma anual de la siguiente manera.

Menos de 50 hectáreas: USD 3.000,00 (tres mil dólares de los Estados Unidos de América).

De 51 a 100 hectáreas: USD 4.000,00 (cuatro mil dólares de los Estados Unidos de América).

De 101 a 200 hectáreas: USD 6.000,00 (seis mil dólares de los Estados Unidos de América).

De 201 a 500 hectáreas: USD 8.000,00 (ocho mil dólares de los Estados Unidos de América).

Más de 500 hectáreas: USD 14.000,00 (catorce mil dólares de los Estados Unidos de América).

Mineros artesanales: USD 700,00 (setecientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

En todos los casos, previo a la presentación del Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.28. Actividades mineras de explotación de materiales de construcción y canteras: USD 3.000,00 (tres mil dólares de los Estados Unidos de América) anuales, previo a concesión respectiva y Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.29. Plantas procesadoras de material pétreo: USD 2.000,00 (dos mil dólares de los Estados Unidos de América) anuales, previo a concesión respectiva y Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.30. Camaroneras: USD 20,00 (veinte dólares de los Estados Unidos de América) por hectárea anuales, previo a concesión respectiva.

1.31. Comercializadoras de productos agroquímicos y alimentos balanceados (polleras): USD 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.32. Cementerios privados: USD 3.000,00 (tres mil dólares de los Estados Unidos de América), por una sola vez y en un espacio debidamente determinado, previo a Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.33. Polvorines: USD 700,00 (setecientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales, previo a Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.34. Cultivos acuícolas (peces): USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.35. Aero fumigadoras: USD 700,00 (setecientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.36. Comercio de bebidas refrescantes (extractos de flores): USD 50,00 (cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.37. Discotecas: Según su categoría se cobrará de la siguiente manera:

Categoría "A": USD 350,00 (trescientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

Categoría "B": USD 250,00 (doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.38. Hoteles: USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.39. Prostíbulos: USD 250,00 (doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.40. Producción de electricidad mediante energía solar: USD 2.000,00 (dos mil dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.41. Explotación y comercialización de larvas de camarón en laboratorios y otros: USD 500,00 (quinientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.42. Talleres mecánicos, soldaduras y pintado de vehículos: USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.43. Comercio al por mayor de chatarra: USD 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.44. Locales de venta de materiales de construcción: USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.45. Lugares de venta de maquinaria demostrativa de equipos de minería: USD 1.500,00 (mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales, previo a Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.46. Destilerías de licor: USD 700,00 (setecientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales, previo a Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.47. Faenadoras de pollos: Hasta 100 pollos: USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.48. Faenadoras de pollos: Más de 100 pollos: USD 300,00 (trescientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.49. Comercializadoras de prefabricados de hormigón (ECUACONDUCTOS): USD 700,00 (setecientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales, previo a Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

1.50. Fabricación de turbinas para camaroneras: USD 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales, previo a entrega del permiso ambiental.

1.51. Cría y reproducción de caballos: USD 500,00 (quinientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

1.52. Galleras: USD 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América) anuales.

Art. 5.- El GAD Municipal de Santa Rosa, en uso de las facultades y competencias previstas, procederá con los procesos de control, monitoreo y prevención en materia ambiental, para lo cual se suscribirán los convenios pertinentes con personas naturales y jurídicas de derecho privado y derecho público, para la ejecución de los programas de control, monitoreo y prevención por las incidencias ambientales devenidas por la utilización del suelo en la jurisdicción del cantón Santa Rosa en el desarrollo de las actividades descritas en el artículo 4 de la presente ordenanza, para lo cual invertirán los recursos necesarios por la contra prestación de los servicios.

Art 6.- Todos los valores tributados y recaudados por concepto de tasa sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural respecto al Art. 4 numeral 1.22 de las actividades del sector camaronero, será invertido y destinado exclusivamente en el Archipiélago de Jambelí.

DISPOSICIÓN GENERAL

PUBLICACIÓN. - Por su carácter de Tributaria, publíquese esta Ordenanza en el Registro Oficial, conforme lo determinado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Sustitúyase la Ordenanza denominada **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO**, dejando sin efecto todas sus disposiciones.

DEROGATORIA. - Quedan derogadas todas las Ordenanzas expedidas con anterioridad a la presente, sobre esta materia.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza reformada entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con la Ley.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Santa Rosa, a los once días del mes septiembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**LARRY RONALD VITE
CEVALLOS**
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Larry Ronald Vite Cevallos, Mgs.
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**PATSY LISETTE
JACOME CALLE**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Patsy L. Jácome Calle, Mgs.
SECRETARIA GENERAL

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs., **SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO.**

CERTIFICO:

Que el Concejo Municipal del Cantón Santa Rosa, conoció y aprobó la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO**, en las Sesiones Ordinarias del veintiuno (21) de agosto del año dos mil veinticinco y del veintinueve (29) de agosto del año dos mil veinticinco, en primera y segunda instancia respectivamente. //

Santa Rosa, 11 de septiembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**PATSY LISETTE
JACOME CALLE**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs.
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA: Al tenor de lo dispuesto en los Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite a conocimiento del señor alcalde del cantón, para su sanción, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO.**



Firmado electrónicamente por:
**PATSY LISETTE
JACOME CALLE**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs.
SECRETARIA GENERAL

Santa Rosa, 11 de septiembre del 2025.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO**, la presente

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO, y ordenó su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional.



Firmado electrónicamente por:
**LARRY RONALD VITE
CEVALLOS**
Validar únicamente con FirmaEC

Santa Rosa, 11 de septiembre del 2025.

Ing. Larry Ronald Vite Cevallos, Mgs.
ALCALDE DEL CANTÓN

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y en el Dominio Web del GAD-SR la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO**, el Ing. Larry Ronald Vite Cevallos, Mgs., alcalde del Cantón Santa Rosa, a los once días del mes septiembre del año dos mil veinticinco.

LO CERTIFICO:



Firmado electrónicamente por:
**PATSY LISETTE
JACOME CALLE**
Validar únicamente con FirmaEC

Santa Rosa, 11 de septiembre del 2025.

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs.
SECRETARIA GENERAL

Ab. Patsy Jácome C., Mgs., **SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ROSA**. - Siento razón que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO**, fue publicada en el Dominio Web del GADM, a los once días del mes septiembre del año dos mil veinticinco.

LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**PATSY LISETTE
JACOME CALLE**
Validar únicamente con FirmaEC

Santa Rosa, 11 de septiembre del 2025.

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs.
SECRETARIA GENERAL



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

NGA/FMA

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.