



Documentos anexo y Anl (243) Qui.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PORTOVELO

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0243

ACTA No. 025 – 2025

SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

En la ciudad de Portovelo, a los diecinueve días del mes de mayo del año dos mil veinticinco, siendo las quince horas, se constituyó el Concejo Municipal en el Salón de la Ciudad Arturo Aguilera Salazar, presidida por la Alcaldesa Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, con la participación del Vicealcalde Dr. Luis Alberto Maldonado Montoya y los Concejales Sra. Letty Soraya Dávila Sigcho, Lic. Andrea Ximenita Jara Zambrano, Arq. Cristhian Francisco Rogel Tenesaca y Sr. Ángel Orlando Rojas Aguilar. Actúa como Secretaria General y del Concejo Municipal, la Abg. Yuri Anabel Ordóñez Macas, para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DIA

1. Constatación del Quórum e Instalación de la sesión.
2. Aprobación del Orden del Día.
3. Lectura y aprobación del Acta N° 022–2025 de sesión ordinaria, celebrada el lunes, 05 de mayo del 2025.
4. Análisis y aprobación en segunda instancia del Proyecto de “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESION DE PARTICULARES Y ADJUDICACION FORZOSA DE FAJAS DENTRO DEL CANTON PORTOVELO.”
5. Análisis y aprobación en primera instancia del Proyecto de “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.”
6. Asuntos varios
7. Clausura.

PUNTO UNO: CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM E INSTALACIÓN DE LA SESIÓN.

A través de secretaría, se procede a constatar el quórum reglamentario:

Dr. Luis Alberto Maldonado Montoya: ausente.
Sra. Letty Soraya Dávila Sigcho: presente.
Lic. Andrea Ximenita Jara Zambrano: presente.
Arq. Cristhian Francisco Rogel Tenesaca: presente.
Sr. Ángel Orlando Rojas Aguilar: presente.
Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa: presente.





Dasientos ausente y ausente (244) Quf

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0244

Una vez constatado el quórum reglamentario, se aprueba por mayoría y se procede a la instalación de la sesión.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: buenas tardes, compañeros concejales, constando el quórum reglamentario para la instalación de esta sesión, quiero expresar mi agradecimiento por la presencia de todos ustedes, así como la de los técnicos que han sido invitados a participar en esta sesión. Su presencia es fundamental, considerando que se tratarán asuntos de carácter técnico y jurídico que requieren de su valioso conocimiento y experiencia. Los invito a participar con el compromiso, la seriedad y la responsabilidad que nos caracteriza, con el propósito de analizar, debatir y adoptar las decisiones más acertadas en beneficio del desarrollo de nuestro cantón. Con la expectativa de que esta sesión sea productiva y enriquecedora, declaro formalmente instalada la Sesión Ordinaria N° 025-2025 de Concejo Municipal siendo las quince horas, once minutos.

PUNTO DOS: APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Por secretaría se somete a votación la aprobación del orden del día:

Dr. Luis Alberto Maldonado Montoya: ausente.

Sra. Letty Soraya Dávila Sigcho: apruebo el orden del día.

Lic. Andrea Ximenita Jara Zambrano: apruebo el orden del día.

Arq. Crithian Francisco Rogel Tenesaca: apruebo el orden del día.

Sr. Ángel Orlando Rojas Aguilar: apruebo el orden del día.

Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa: apruebo el orden del día.

El Concejo Municipal por mayoría aprueban el orden del día establecido.

PUNTO TRES: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA N° 022-2025 DE SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL LUNES, 05 DE MAYO DEL 2025.

A través de secretaría se procede a dar lectura Acta N° 022-2025 de sesión ordinaria de fecha 05 de mayo del 2025. Una vez concluida la lectura, se procede a tomar votación:

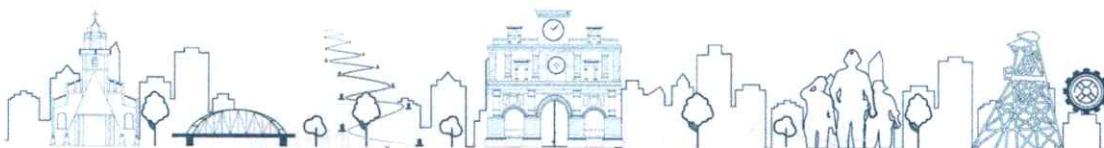
Dr. Luis Maldonado: ausente.

Sra. Letty Dávila: Con las correcciones pertinentes al acta número 022-2025, realizada 05 de mayo del 2025, doy por aprobada el acta.

Lic. Andrea Jara: luego de haber revisado y escuchado el acta número 022-2025, realizada el cinco de mayo del dos mil veinticinco, apruebo la misma.

Arq. Francisco Rogel: apruebo el acta número 022-2025, celebrada el día cinco de mayo del dos mil veinticinco.

Sr. Ángel Rojas: apruebo el acta número 022-2025 del cinco de mayo del dos mil veinticinco.





Asistentes: Concejal y Abogado (240) [Signature]

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0245

Dra. Yulissa Aguilar: apruebo el acta N° 022-2025.

El Concejo Municipal por mayoría **Resuelve: APROBAR** el Acta N° 022-2025 de sesión ordinaria, celebrada el lunes, 05 de mayo del 2025.

PUNTO CUATRO: ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA DEL PROYECTO DE "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIO URBANO EN POSESION DE PARTICULARES Y ADJUDICACION FORZOSA DE FAJAS DENTRO DEL CANTON PORTOVELO."

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: compañeros concejales, nos hemos reunido esta tarde para proceder con el análisis y aprobación en segundo debate del proyecto de ordenanza sustitutiva que regula los procesos de titularización administrativa. Esta normativa tiene como finalidad incorporar al patrimonio municipal aquellos bienes inmuebles que se encuentran vacantes o mostrencos, así como regular la situación de los predios urbanos en posesión de particulares y establecer el procedimiento para la adjudicación forzosa de fajas dentro del cantón Portovelo, daremos inicio al debate, retomando los puntos que quedaron pendientes de aclaración en la primera instancia. Para tal efecto, contamos con la presencia del Director de Planificación y del Procurador Síndico, quienes están aquí para brindar las aclaraciones necesarias y solventar cualquier inquietud que el concejo pudiera tener, procedamos Abogada secretaria, por favor.

A través de Secretaría, se procede a dar lectura a las observaciones presentadas durante la primera instancia.

Se deja constancia que se incorpora a la sesión de Concejo N.º 025-2025 el Dr. Luis Alberto Maldonado Montoya, siendo las 15h18.

Interviene el concejal Arq. Francisco Rogel: Mi propuesta inicial establecía un plazo de cinco años. Sin embargo, en la primera instancia fue modificado ese plazo y se redujo a dos años. Quisiera saber si consta en actas quién fue el proponente de ese cambio, para poder dejar claramente registrada la motivación y el sustento de dicha modificación, en caso de que se mantenga el plazo definitivo ¿Quién propuso?

Interviene la concejala Sra. Letty Dávila: Señora alcaldesa, compañeros Concejales, abogada secretaria, Procurador Síndico, Director de Planificación, en una primera instancia, estuvimos analizando el periodo de prohibición de enajenar a terceros los terrenos que se obtendrían por titularización administrativa. Como bien lo indicó el abogado, debemos también considerar el aspecto social y humanitario en cuestión, ya que una ordenanza debe ser socializada con la comunidad especialmente la que estaría involucrada, para que no haya afectaciones, sino lograr el objetivo deseado que es normar sin perjuicio ni beneficio para una sola parte, habíamos conversado con la ciudadanía. Y me habían comentado que al momento que el bien pasa a ser de ellos no podían, por ejemplo, hacer un crédito hipotecario porque no le permitían ponerlo en hipoteca, como también había muchas de las veces personas que no han podido





José Antonio Aronante y Luis (246) [Signature]

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0246

beneficiarse del plan de MIDUVI para construir sus vivienda, y a través de instituciones financieras gestionar un crédito, pero no era factible, ya que su prohibición era por cinco años, un tiempo muy largo porque a la final el bien ya les pertenecía, con esta propuesta de la ciudadanía nosotros habíamos analizado que dos años, sería óptimo para poder también así ayudar a la ciudadanía. Ese era nuestro planteamiento por lo que habíamos cambiado la propuesta inicial de cinco a dos años, ¿estamos abogado incurriendo en alguna falta legal o si tenemos la potestad de hacerlo dentro de nuestra competencia?

Interviene el Dr. Wilman Armijos, Procurador Sindico: señora alcaldesa y señores concejales, respecto de que si bien es cierto el GAD municipal en base de su autonomía y de las normas constitucionales y legales, procede a incorporar a su patrimonio bienes que no tienen dueño, bajo su responsabilidad, procede hacer una titularización administrativa, y en algunos de los casos por considerar la función social, el derecho de acceder a la propiedad, como regla general, se ha establecido una prohibición por cinco años a efectos de evitar de que la titularización administrativa sea utilizada como un mecanismo de negocio o de provecho personal. Sin embargo, asegurando el procedimiento administrativo, claro, y muy bien establecido en ordenanza, estimo que tampoco existe impedimento para que este concejo establezca en dos años la prohibición de enajenar a favor de terceros. Dejando en claro que la intencionalidad legislativa de los municipios siempre se ha orientado a blindar un poco a que el beneficiario directo disfrute del bien al momento que hace de su patrimonio. Por eso es que se ha permanecido en la voluntad administrativa de los concejos municipales blindar este procedimiento por un periodo de tiempo mayor en la prohibición de enajenar. Sin embargo, la facultad normativa y legislativa que tiene este concejo municipal y por estar claro el procedimiento no veo tampoco inconveniente en que se fije en un periodo mínimo de dos años. Ese es mi criterio, señora alcaldesa y señores concejales. Gracias.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: Abogado, una consulta. Usted ha mencionado que, si bien la ley establece un plazo general de cinco años, el Concejo tiene la facultad de regular este aspecto a través de ordenanza. Sin embargo, me surge una inquietud: la ordenanza que está siendo sustituida establecía un período de tres años, y ahora se propone reducirlo aún más, a dos años. Mi duda es la siguiente: entiendo que, en principio, las normas deberían avanzar de manera progresiva, no regresiva. Entonces, ¿qué implicaciones jurídicas o administrativas tendría para el Concejo establecer una reducción en ese plazo? ¿Podría esto ser observado o cuestionado, o se mantiene dentro del marco de nuestra competencia normativa?

Interviene el Dr. Wilman Armijos, Procurador Sindico: en líneas generales, las normas siempre en el sentido positivo deberían mantenerse o mejorarse, pero estimo de que el concejo municipal tiene sus razones, los señores concejales deben haber recogido y sintonizado el requerimiento social, la demanda de la colectividad, que eso debería ser expuesto por parte de ustedes que son los legisladores, que recogiendo esa necesidad de la colectividad se reconsidera lo establecido en una ordenanza anterior donde rezaban tres años y para seguir cumpliendo con la función social y dar facilidades se considera en esta





Decreto Cuarenta y siete (47) Quf.

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0247

ordenanza sustitutiva regular en dos años la prohibición de ser ese los motivos que deberían constar en acto y deberían justificarse.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: compañeros del Concejo, habiéndose subsanado todas las observaciones que había a la ordenanza, se procedería a tomar la votación para su aprobación en segundo y definitivo debate.

Por Secretaría, se procede a tomar la votación dispuesta por la Señora Alcaldesa, tras el análisis correspondiente y el debate por los miembros del Concejo, se procedió a incorporar las modificaciones sugeridas. Dichos cambios han sido debidamente subsanados y se encuentran reflejados en el texto actualizado del proyecto de ordenanza.

Dr. Luis Maldonado: estimada Alcaldesa, compañeros Concejales, compañero Jurídico, abogada Secretaria, en esta segunda instancia, apruebo el proyecto de "Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización administrativa para incorporar bienes inmuebles vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, predio urbano en posesión de particulares y adjudicación forzosa de fajas dentro del cantón Portovelo".

Sra. Letty Dávila: compañeros del Concejo, llegando a esta segunda instancia del proyecto de "Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización administrativa para incorporar bienes inmuebles vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, predio urbano en posesión de particulares y adjudicación forzosa de fajas dentro del cantón Portovelo", apegándonos a la Ley y también el lado social y humanitario que analizamos en cada ordenanza ya que las mismas se constituyen una herramienta para optimizar y agilizar los procedimientos administrativos. Por tal motivo, voto a favor en esta segunda instancia del proyecto de ordenanza.

Lic. Andrea Jara: compañera alcaldesa, compañeros concejales, señorita secretaria abogada, Procurador Sindico, que nos honra también con la presencia en este espacio, compañero director de planificación, en este punto del orden del día, ya por segunda instancia hemos revisado y socializado esta ordenanza la misma que va a permitir poder regular la titularidad de aquellos bienes que carecen de dueño en la zona urbana y que realmente la presente ordenanza viene a dar una solución a un problema social en el que nos encontramos en este momento. Por lo tanto, apruebo en segunda instancia la "Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización administrativa para incorporar bienes inmuebles vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, predio urbano en posesión de particulares y adjudicación forzosa de fajas dentro del cantón Portovelo".

Arq. Francisco Rogel: luego del correspondiente proceso de análisis técnico y jurídico, apruebo en segunda instancia el proyecto ordenanza sustitutiva que regula los procesos de titularización administrativa para incorporar bienes inmuebles vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, predios urbanos en posesión de particulares y adjudicación forzosa de fajas dentro del municipio. Con esta aprobación ratificamos el compromiso del GAD Municipal de





Asociación Quenante y Ocha (248) Quf

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0248

Portovelo de velar por una administración transparente y responsable de los bienes inmuebles, garantizando a los ciudadanos mecanismos justos y eficaces para la regularización de su situación posesoria.

Sr. Ángel Rojas: luego del análisis de mi parte esperando que la ordenanza vaya a contribuir tanto al pago municipal en lo que es con la titularización administrativa así también esperamos que sea también apoyando a la labor social de mi parte también apruebo en segunda instancia el proyecto de "Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización administrativa para incorporar bienes inmuebles vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, predio urbano en posesión de particulares y adjudicación forzosa de fajas dentro del cantón Portovelo".

Dra. Yulissa Aguilar: luego de haber sido debatido en segunda instancia el proyecto de "Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización administrativa para incorporar bienes inmuebles vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, predios urbanos en posesión de particulares y adjudicación forzosa de fajas dentro del cantón Portovelo", expreso mi aprobación a la misma, considerando que constituye una herramienta que permite viabilizar la regularización de lotes de terreno o viviendas cuya legalización no ha sido posible por diversas circunstancias, siempre que los solicitantes puedan demostrar su legítima posesión o propiedad sobre los mismos. Si bien en el GAD Municipal de Portovelo ya existe una ordenanza que regula esta materia, esta normativa sustitutiva busca optimizar el procedimiento, haciéndolo más accesible y ágil, además de ajustarse a los requisitos establecidos por la normativa.

Una vez concluido el análisis correspondiente y realizado el debate en segunda instancia, el Concejo Municipal, resuelve aprobar por unanimidad la "Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización administrativa para incorporar bienes inmuebles vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, predios urbanos en posesión de particulares y la adjudicación forzosa de fajas dentro del cantón Portovelo".

PUNTO CINCO: ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN PRIMERA INSTANCIA DEL PROYECTO DE "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."

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: compañeros concejales, se pone a consideración el quinto punto del orden del día, se trata de una ordenanza que surge a partir de la necesidad de atender numerosos trámites que llegan al GAD Municipal de Portovelo, solicitando la regularización de excedentes de terrenos, esta situación se presenta con mayor frecuencia en las zonas rurales de nuestro cantón, y como institución, nos corresponde actuar dentro del marco de





S.O. 19/MAYO/2025

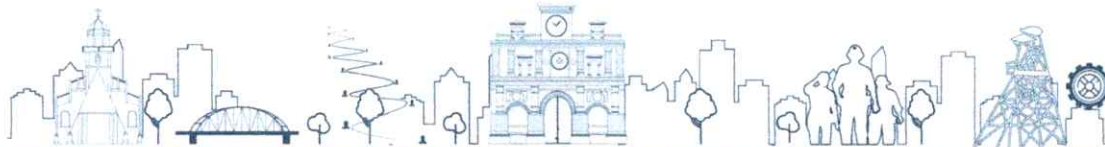
José Luis Quintero yunque (247) Cae
Folio No. 0249

nuestras competencias y conforme a la normativa vigente, a fin de brindar una solución viable a estos requerimientos. Por ello, se ha encomendado al Departamento de Planificación, en coordinación con el Departamento Jurídico, la elaboración de esta ordenanza, considerando tanto los aspectos técnicos como los legales que implica, a continuación, solicito a la Secretaría que proceda con la exposición del articulado de la ordenanza, y posteriormente escucharemos las intervenciones de los funcionarios pertinentes, en el momento que este Concejo lo considere oportuno.

Por secretaria se procede con lo dispuesto por la señora Alcaldesa.

Interviene la concejala Sra. Letty Dávila: señora alcaldesa antes de dar lectura y revisión del articulado solicito al abogado jurídico siendo el uno de los proponentes de este proyecto de ordenanza empezar por la exposición de motivos, el mismo que empieza con una sustitución del artículo 17, de la ordenanza anterior a lo que dará lectura a la misma para su revisión, textualmente dice: artículo 17 informe al concejo municipal, cuando se trata de excedentes o diferencias que superen el 15% de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano o rural la autoridad administrativa competente informará a la máxima autoridad del ejecutivo para que por su intermedio el Concejo Municipal conozca sobre el requerimiento realizado sin perjuicio de proceder con el trámite correspondiente, en esta nueva ordenanza se elimina este artículo y como motivo nos indica que este artículo se contrapone a disposiciones constitucionales y legales claras y expresas, me podría abogado explicar ¿el mantenemos informados al concejo cantonal a que artículo se estaría contraponiendo?

Interviene el Dr. Wilman Armijos, Procurador Sindico: estimado Concejo Municipal, para efectos de un espíritu de comprensión de la norma, quisiera hacer una exposición breve del contenido, alcance y propósito de esta ordenanza a efectos de no confundirlos. Quiero retomar, la ordenanza que este Concejo acaba de aprobar de los bienes mostrencos es justamente ejerciendo la facultad en el área urbana de incorporar al patrimonio los bienes sin dueño, cosa que no podemos hacer en el sector rural porque los terrenos, las comunidades, los pueblos, son los que tienen el patrimonio y ahí nosotros no podemos intervenir con ordenanza. Ahí la diferencia en el área urbana que sí podemos incorporar, declarar los mostrencos o sin dueño para incorporarlos al patrimonio municipal y poder hacer la titularización Administrativa, cosa que no podemos hacer en el sector rural. En el sector rural intervenimos cuando existe un error técnico de medición, pero cuando hay escritura, hay título, y al haber título estamos hablando de un área consolidada, no es que vamos a incorporar y adjudicar lo que no nos pertenece, no, simplemente vamos a subsanar el error técnico de medición que ha pasado del 15%, y tengamos siempre presente la denominación área consolidada a favor del dueño, ¿Qué sucede? que cuando por ejemplo el compró, fue donde el notario, fue donde el registrador de la propiedad, e inscribió 50 hectáreas, y luego por efectos de trámites la municipalidad llega a medir el predio y resulta que hay 80, entonces hay un error técnico de medición, y ese error técnico de medición que si supera el 15% es el que se va a regularizar a través de esta ordenanza, dentro de la competencia que nos da la constitución y el COOTAD. Existen las dudas de que eso debería ir al MAG, los trámites al MAG van cuando se trata de adjudicaciones nuevas, pero esto es, vamos a subsanar un error técnico de





José Antonio Alvarado (250) Conf.

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0250

medición de un área consolidada, que está en título, pero existe un error de medición, no nos estamos metiendo en la competencia del MAG, no, estamos nosotros actuando sobre un área consolidada que hay un título de propiedad, pero que existe un error técnico de medición. Por eso es que el Concejo Municipal tiene que legislar y normar, porque el asunto medular radica en el artículo 481.1, cuando dice, vía resolución administrativa, la máxima autoridad del Ejecutivo, mediante resolución administrativa, solventará previa la aprobación de la ordenanza. Entonces, es mi deber explicarles a ustedes que no vamos a crear un conflicto de competencias con el MAG, porque no nos estamos metiendo en las tierras que los mayores decían, las tierras baldías, que esas sí son propiedad del Estado y que tiene que adjudicar a través del Ministerio Rector de la Materia. Nosotros lo que hacemos a través de esta ordenanza es intervenir en áreas consolidadas. ¿Qué dice el Procurador General del Estado? El Procurador General del Estado, en uno de sus pronunciamientos, que consta en el primer informe jurídico que se generó el 18 de noviembre de 2024, puntualmente el Procurador dice: Del análisis jurídico que precede con respecto a sus consultas, se concluye que el inciso final del artículo 481 del COOTAD se debe aplicar para la determinación y enajenación de excedentes provenientes de error de medición y/o nueva medición técnica respecto de inmuebles urbanos y rurales. Ahí entramos al área rural, el desarrollo o desde la exposición de motivos, su pregunta señora concejala, es porque la ordenanza que aún está vigente nos lleva a confusión. Nos dice que es el concejo, pero luego dice que el expediente se remitirá al MAG y ahí entramos en contraposición de las normas tanto constitucionales y del COOTAD, ya en la parte considerativa, en el desarrollo del articulado, podremos determinar al final de que el Concejo Municipal va a legislar sobre áreas consolidadas con título, pero que tienen un error técnico de medición. Ese es el espíritu central de la normativa de esta ordenanza que muy bien le ha preocupado a la señora Alcaldesa ante los requerimientos de varias personas y hemos realizado un trabajo desde la parte jurídica y la parte técnica para que este concejo pueda analizar, debatir y de ser el caso, aprobar una normativa con la que se pueda solventar los requerimientos de los solicitantes y para que puedan ellos ya tener legalizada toda su área consolidada, eso es lo que puedo manifestarles de primera mano.

Interviene el concejal Sr. Ángel Rojas: Abogado, si me permite, yo sí le entiendo, se supone que el reglamento dice que el MAG interviene solo en terrenos que no tienen título en el sector rural. Ahora lo que yo le entendía a usted, supongamos que un señor tiene un terreno con título y si el error supera el 15%, o sea, con esta ordenanza, también en el municipio se le solucionaría todo.

Interviene el Dr. Wilman Armijos, Procurador Sindico: correcto, porque en el 481.1 no hay límite, es curiosísimo el tema, ya el legislador no sé, lo analizó o lo dejó pasar, porque puede existir un terreno que en el título tenga 30 hectáreas, pero en la medición tenga 80, pero cuál es la figura, cuál es el paraguas jurídico, es de que se trata de un área consolidada. Y ahí el señor MAG no tiene nada que ver, porque hay un título en un área consolidada que tiene solamente un error técnico de medición, nuestros mayores antes decían, pónganle 30 para no pagar mucho impuesto, pónganle menos para que la cuantía sea menos. Pero luego ya surgió el problema de que al momento que los municipios, por facultad y potestad que tenemos los municipios, elaborar y





Después de eso y más (251) Ouf.

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0251

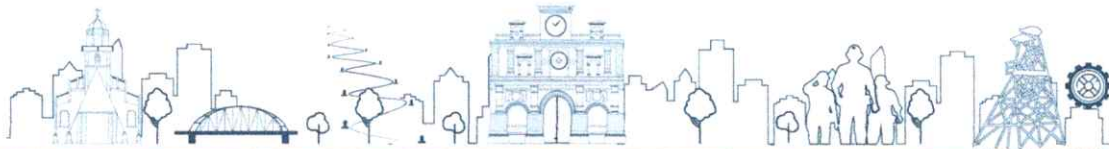
administrar el catastro urbano y rural. La otra potestad, el control del uso del suelo, desde joven, cuando estaba a mis 20 o 22 años, los catastros rurales los hacía el MAG y ellos nos mandaban a los municipios. Pero la normativa evolucionó con el COOTAD y por eso es que el COOTAD ahora ya da la facultad para elaborar y administrar los catastros urbanos y rurales. Y con el control del uso del suelo, tenemos una facultad plena para intervenir en áreas consolidadas como dice el 481.1 del COOTAD.

Interviene la concejala Sra. Letty Dávila: Abogado mi pregunta, fue en el artículo 17 dice, informe al Concejo Municipal, cuando se trata de excedentes o diferencias que superen el 15% de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano o rural, la autoridad administrativa competente informará a la máxima autoridad del Ejecutivo para que por su intermedio el Concejo Municipal conozca el requerimiento realizado sin perjuicio de proceder con el trámite correspondiente. ¿en qué contrapone eso a la Ley?

Interviene el Dr. Wilman Armijos, Procurador Síndico: lo que ocurre es que, al revisar el trámite establecido más adelante en la ordenanza, notamos una distorsión, ya que se presenta de forma más clara y directa en la ordenanza que se menciona en la exposición de motivos actualmente vigente. Si continuamos la lectura, por ejemplo, en el artículo 17, encontramos precisamente el punto donde se genera la contradicción. El artículo 481 señala que, si el excedente supera el margen de error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza, se deberá rectificar tanto la medición como el avalúo correspondiente. Es decir, aquí se establece un doble objetivo: la rectificación de la medición y del avalúo. Esta situación deberá regularizarse mediante una resolución de la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal, la cual deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, surge la pregunta: ¿bajo qué marco legal actúa la máxima autoridad ejecutiva en este caso? Porque si bien el artículo establece que esta decisión le compete a dicha autoridad, más adelante la ordenanza también menciona al Concejo Cantonal como responsable de resolver ciertos aspectos. Y, por si fuera poco, en otra parte se hace referencia al MAG, generando aún más confusión sobre a quién le corresponde realmente tomar la decisión final. Por eso es importante aclarar esta contradicción, ya que se estarían contraponiendo disposiciones legales y constitucionales. Debemos dejar absolutamente claro quién tiene la competencia para resolver estos trámites, evitando así interpretaciones ambiguas o conflictos de autoridad en su aplicación.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: sería importante que el Director de Planificación exponga de manera clara lo que se detalla en las tablas, para así poder ir entendiendo.

Interviene el Ing. Jinson Romero, Director de Planificación: estimado concejo buenas tardes, como lo estipula en la ordenanza actual es que el error técnico aceptable y la medición se regularizará a través de la ordenanza actual tiene un porcentaje del 15%, actualmente se analizó considerando el valor de los avalúos de los terrenos ubicados en la parte exterior del cantón en el casco urbano de acuerdo al rango del valor, el mismo se comparó con los valores de los avalúos de los terrenos de la parte rural se determinó que los porcentajes tenían un valor de un 70 % menos que los que estaban ubicados en el casco urbano, es decir los terrenos alrededor de la cabecera





José Antonio Cármona y Jue (252) Quf

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0252

cantonal tiene un valor, esos valores se compararon con los avalúos del terreno del área rural, se tomaron en consideración para fijar los porcentajes del error técnico aceptable que según el Cootad no hacían una diferencia entre estos terrenos, a lo cual se han considerado los avalúos actuales para determinarlos, como se expone en la tabla, dependiendo de las hectáreas y metros cuadrados que mantenga el predio, por ejemplo, para aquellos que tienen 100 hectáreas en adelante, se bajó el error técnico del 15% al 11%, para aquellos que tienen hasta de 100 hectáreas, hasta el 12%, para aquellos que tienen hasta 1 hectárea, el 13%. Y los que tienen 1.500 metros cuadrados, hasta el 15%, la idea es que, pasadas las 10 hectáreas, todo pasa por nosotros, es la idea. ¿Y qué nos oculta eso? Tanto el COOTAD como el artículo 246 de la Constitución, como lo mencionó el Procurador. También lo determina el artículo 481 en ambos casos, su singularidad no debe estar en disputa, esa es la primera parte, la fijación de los porcentajes que tanto el COOTAD como la Constitución nos dan para poder realizar la corrección del porcentaje.

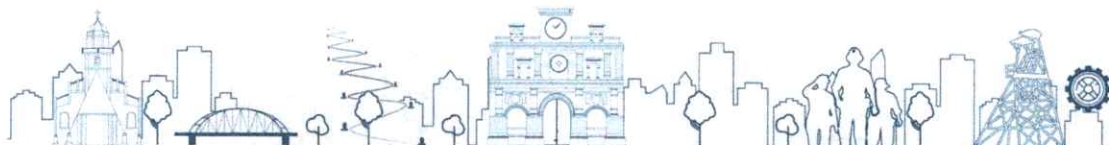
Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: el GAD solo regularizara los predios que cumplan los requisitos y siempre y cuando tengamos el respaldo con el informe técnico que determina que está dentro de los linderos consolidados, que no se sobreponen sobre posesiones de terceros, o que no haya afectación. Es decir, si se verifica que dentro de los linderos se enmarca lo que dice la escritura y se hace la implantación topográfica, no se sobreponen en la posesión de terceros se atenderá la petición, si hay conflicto de intereses no será procedente, además a lo indicado, el tema de ubicar en escala el porcentaje es para de alguna manera tratar de ser flexibles.

Interviene el Ing. Jinson Romero, Director de Planificación: exacto.

Interviene el concejal Arq. Francisco Rogel: en el informe de planificación tiene la recomendación que se coloque a partir de las 100 hectáreas en adelante el 8%, esa fue la segunda propuesta, la primera propuesta fue, como les repito, se hizo una calibración tomando en cuenta el avalúo de los terrenos que estaban a exteriores de la cabecera cantonal comparada con los que estaban en la parte rural.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: en realidad es un tema que se lo ha debatido y se lo ha discutido muchas veces, tratando siempre de buscar ese término medio pero que tampoco se perjudiquen los intereses institucionales, entonces, eso ha llevado que, como ustedes ven, hay dos informes jurídicos, hay dos informes de planificación porque se ha profundizado mucho en el tema para que esta herramienta le permita a las legislaciones, no a las actuales, que vienen de aquí en adelante, poder trabajar de una manera ordenada en este tema pero que la institución tampoco sea afectada en la recaudación de ingresos que va a generar este tipo de trámites.

Interviene el Dr. Wilman Armijos, Procurador Síndico: indica que se intervendrá en áreas consolidadas con título inscrito, entonces, nadie puede venir con una petición suelta a decir, legalícenme, no, tenemos que verificar en el registro de la propiedad si el título está inscrito, si se trata de un área consolidada y si en realidad ha habido un error técnico en la medición, ahí tenemos competencia caso contrario no.





Asamblea Municipal (253) Q

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0253

Interviene el Ing. Jinson Romero, Director de Planificación: la ordenanza vigente de junio del 2021 tenía una contraposición, una contradicción, en que todos esos excedentes se podría decir, objeto de regulación por parte del municipio, sino directamente del MAG, eso se cambió en la ordenanza vigente, pero si vamos a la ordenanza del 2016, ahí nos da una forma de cálculo del valor de los excedentes, dice que el valor del excedente del área a cobrarse está relacionado con el avalúo catastral por metro cuadrado y el excedente del área, ¿qué fue lo que se hizo? Hicimos un ejemplo, para llegar hasta un terreno con un área de título de dominio de 1.3 hectáreas, para el sector rural entraríamos en esta parte de aquí, entre la hectárea y las 10 hectáreas. a esto le corresponde un porcentaje de error, un porcentaje de error técnico aceptable del 12%. Aplicando lo mismo que tenemos aquí, por ejemplo, la misma definición de la ordenanza del 30 de septiembre del 2016, por ejemplo, con un área de 1.3 hectáreas según el título y con un área levantada actual según el informe técnico de 2 hectáreas, tendría que pagar este valor, ya haciendo la discriminación del porcentaje de acuerdo a la zona, y anteriormente con el 15 pagaba \$.416,50 actualmente serían \$.431,00.

Interviene el concejal Sr. Ángel Rojas: una pregunta ingeniero ¿En base a ese cuadro se está respetando, por ejemplo, lo que es urbano y el sector rural del lugar?, la mayoría de los avalúos del sector rural están como rústicos. con esta escala también hay un incremento en los rústicos también, porque hay que tomar en cuenta que no hay servicios básicos.

Interviene el Ing. Jinson Romero, Director de Planificación: no hay una diferenciación entre rústico, simplemente el COOTAD y la ordenanza indica son avalúos urbanos y rurales, no hay una descripción entre los tipos de avalúos, es simplemente terrenos urbanos y terrenos rurales, indistinto a eso.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: pero sí varía, por el avalúo del suelo, porque como no tiene servicios básicos, no está con un valor más alto. Y eso también con la actualización catastral se va a poder establecer.

Interviene el Vicealcalde Dr. Luis Maldonado: abogado una consulta ¿se va a cobrar en excedentes, principalmente en el sector rural, es de acuerdo al precio del avalúo catastral?

Interviene el Dr. Wilman Armijos, Procurador Síndico: correcto, se toma como referencia el avalúo, porque no podemos establecer un valor distinto, tiene que tener función el avalúo actual, para establecer el valor de la diferencia que se va legalizando.

Interviene el Vicealcalde Dr. Luis Maldonado: a pesar de que, le decía el compañero Ángel Rojas, que, en el sector rural, en algunos sitios no se encuentran con todos los servicios básicos. ¿No sería mejor ahí cobrar una tasa por regularización de excedentes? fijar una tasa por regularización de excedentes, más que cobrar a precio del avalúo catastral.

Interviene el Dr. Wilman Armijos, Procurador Síndico: hay un asunto, el parámetro técnico y legal para establecer el valor de la diferencia es el avalúo, podríamos establecer una tabla, pero cuál es el asunto es que nosotros como municipio tenemos la obligación de tener un catastro actualizado, la norma dice que los catastros se actualizará cada BIENIO, nosotros no tenemos actualmente un catastro predial urbano





Asistente Dimundo y Quotne (214) Quil

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0254

y rural actualizado, entonces no podemos sacrificar los ingresos municipales por concepto de regularización de excedentes aplicando una tasa administrativa, porque tenemos que legislar en función del único parámetro que es el avalúo, desde el punto de vista jurídico tenemos que someternos a la batalla obligatoria, el parámetro técnico y legal para establecer el valor de la diferencia es el avalúo, no podemos sacrificar los ingresos municipales por concepto de regularización de excedentes aplicando una tasa administrativa, desde el punto de vista jurídico tenemos que someternos al avalúo obligatoriamente.

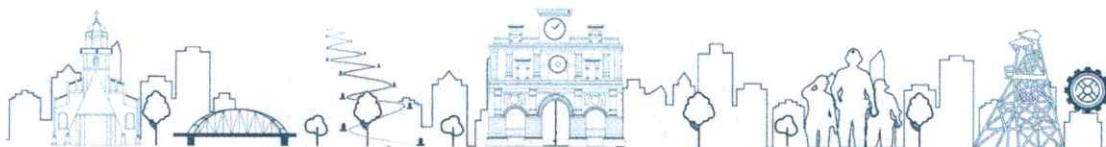
Una vez concluida la lectura del articulado de la ordenanza, y tras el análisis y debate por parte de los miembros del Concejo, se procedió a incorporar las observaciones y sugerencias planteadas. Dichas modificaciones serán debidamente corregidas y sometidas a revisión en la segunda instancia, conforme al procedimiento establecido.

A través de secretaria se procede a tomar la votación:

Dr. Luis Maldonado: compañeros, en esta primera instancia estamos dando un paso firme y con mucha responsabilidad para la aprobación de la ordenanza, ya que la misma responde a una necesidad muy real y sentida por todos los ciudadanos Portovelenses, especialmente por quienes viven en la zona rural, como lo dije hace un momento, durante muchos años, muchas familias enfrentaron dificultades para legalizar los excedentes de terreno por la ausencia de un marco normativo claro, con esta ordenanza, no solo estamos corrigiendo lo que les dije una deuda histórica, sino que también estamos reafirmando nuestro compromiso con la justicia social, el desarrollo de un orden territorial y el bienestar de todos los Portovelenses, espero que en una segunda instancia podamos llegar a un acuerdo en el tema de los cobros de los precios, de los avalúos. Por lo tanto, en esta primera instancia apruebo el proyecto de "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."

Sra. Letty Dávila: compañeros del Concejo, directores de los distintos departamentos, competentes, esta propuesta de ordenanza sustitutiva, que busca establecer o normar 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. En esta primera instancia, voto a favor del proyecto de ordenanza, con la responsabilidad de seguir analizando y estudiando todas las propuestas que vayan en beneficio de la comunidad.

Lic. Andrea Jara: con respecto a este punto del orden del día, que es totalmente importante, donde analizamos el tema con relevancia en cuanto corresponde a la administración pública, y que la misma constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia, en lo que se está realizando en cuanto a la legislación, de esta manera facilitar también a nuestros conciudadanos una vía factible, se pueda normar y regular el tema de excedentes. Por lo tanto, apruebo en primera instancia el proyecto de "Ordenanza Sustitutiva que norma el procedimiento de regularización





Asamblea Municipal y Concejo (255) Def.

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0255

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."

Arq. Francisco Rogel: luego del análisis y con una muy acertada participación por parte del Procurador Síndico y el Director de Planificación, en esta primera instancia, y con toda la importancia que tiene este proyecto apruebo en primera instancia la "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."

Sr. Ángel Rojas: compañeros Concejales, Procurador Síndico, Director de Planificación, con el debido respeto si bien es cierto, los técnicos son bastante claros, creo que la ordenanza tiene sus puntos positivos, pero yo aún no tengo muy claro, en cuanto al cobro que se va hacer de los excedentes más aún, porque yo le veo que se generaliza tanto en el área urbana como en sitios donde no se tiene servicios básicos, no hay la suficiente plusvalía, yo por consiguiente en este primer debate no apruebo la "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."

Dra. Yulissa Aguilar: compañeros, dentro de las atribuciones que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, tenemos también que dar a los diferentes trámites que presentan los ciudadanos, por algún tiempo venimos revisando trámites que no pueden ser atendidos dentro de la municipalidad, puesto que contamos con una ordenanza que manera se contradice en algunos artículos y no es clara en la forma como se debe proceder. Sin embargo, esta Administración está consciente de su objetivo de brindar atención oportuna a los ciudadanos dentro de sus trámites, uno de ellos el tema de regularizar excedentes o diferencias de áreas de terrenos en áreas consolidadas, como todos conocemos existen principalmente en terrenos que han sido adquiridos hace muchísimos años, se ha presentado un proyecto de ordenanza que va debidamente sustentada por el área técnica y legal, considero que la misma se ajusta a lo que la normativa legal vigente establece, sin perjudicar los intereses del GAD Municipal de Portovelo y siendo una salida para que los dueños de estos terrenos puedan legalizar las diferencias de áreas que ellos alegan titularización, en este sentido, apruebo en primera instancia la "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."

Una vez concluido el análisis correspondiente y realizado el debate en primera instancia, el Concejo Municipal, en ejercicio de sus facultades, resuelve aprobar por mayoría la "Ordenanza Sustitutiva que norma el procedimiento de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones,

Página 13 de 15





José Antonio Arce y Luis (256) Cuyf

S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0256

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.”

PUNTO SEIS: ASUNTOS VARIOS.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: estamos en asuntos varios, si hay algún tema que consideren tratarlo, estamos para escuchar.

Sra. Letty Dávila: compañeros, aprovechando la oportunidad que contamos con la presencia del Director de Planificación, por lo que le quisiera reiterar mi solicitud para que se nos brinde el apoyo necesario en la revisión del proyecto de ordenanza de uso y ocupación del suelo. Es importante avanzar en este proceso para poder cumplir con los plazos y presentarla formalmente a la señora Alcaldesa. Cabe recordar que esta ordenanza está actualmente en manos de la Arq. Lisbeth Pacheco, luego de que mantuviéramos reuniones con el equipo técnico de Planificación, incluida la participación del entonces Director Ing. Fernando Tenesaca, en dichas reuniones se realizaron varias observaciones y correcciones, por lo que consideramos fundamental continuar con su revisión.

Interviene el Ing. Jinson Romero, Director de Planificación: Si señora concejala, recién asumí mis funciones de director y he pasado muy ocupado, pero me comprometo a revisar el proyecto de ordenanza lo más pronto posible para que pueda seguir su trámite

Dr. Luis Maldonado: únicamente, señora Alcaldesa, por medio suyo, quiero, por favor, hacerle una petición de hablar con Comisaría Municipal para que puedan realizar una inducción o socialización de la ordenanza de la recolección de desechos biológicos de las mascotas, ya que es algo insostenible en Portovelo, todas las semanas, prácticamente casi todos los días, hay fotos y hay comentarios por parte de los ciudadanos, y es importante que nosotros podamos nuevamente socializarla por todos los medios posibles, por redes sociales, prensa radial, escrita, y si es posible, también con cada uno de los líderes barriales para de alguna manera, no solamente socializarla, sino también poderla sacar en pancartas para aplicarla en diferentes partes del cantón y de esa manera la población sepa cuál es la sanción que aplican para estos casos.

Lic. Andrea Jara: compañera Alcaldesa de la manera más comedida, solicito se comunique al Director de Obras Públicas, si bien es cierto, están realizando el adecentamiento de algunas escalinatas, espero que también se tome en cuenta el muro que se encuentra a la altura del Teatro Colón Jaramillo Vega e inclusive que se roce el monte, y que la maleza que se encuentra en el lugar sea recogida, para mejorar el espacio y el ornato de nuestro cantón.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: compañeros, he escuchado con atención su intervención. Dispondré que las áreas correspondientes se encarguen de llevar a cabo la socialización de la ordenanza mencionada, todos somos testigos de la situación actual relacionada con las mascotas, por lo que es necesario proceder con la debida socialización y difusión de la normativa. En cuanto al tema de Obras Públicas,





Asistente número 7 (277) Qf

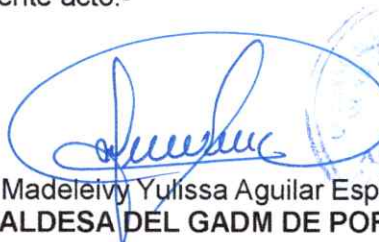
S.O. 19/MAYO/2025

Folio No. 0257

se ha solicitado que, tan pronto las condiciones lo permitan, se retomen los trabajos en el sector que usted ha indicado. No obstante, en este momento, el equipo está priorizando las labores en la entrada a la ciudad, ya que se aproximan nuestras festividades, y es fundamental atender ese frente con urgencia. Sin embargo, reitero que, en cuanto sea posible, se atenderá el lugar señalado. Muchas gracias.

PUNTO SIETE: CLAUSURA.-

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: estimados compañeros agradeciendo la participación de ustedes, procedo a clausurar la presente sesión, siendo las diecisiete horas, treinta y cinco minutos. Seguidamente, se procede a la firma conjunta con la Abogada Secretaria General y del Concejo Municipal, quien certifica la autenticidad del presente acto.-


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


Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
SECRETARIA GENERAL Y DEL
CONCEJO MUNICIPAL

