



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PORTOVELO

S.O. 29/AGOSTO/2025

Cuatrocientos tres (403) Ocul
Folio No. 0403

ACTA No. 040 – 2025

SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

En la ciudad de Portovelo, a los veintinueve días del mes de agosto del año dos mil veinticinco, siendo las nueve horas, se constituyó el Concejo Municipal en el despacho de Alcaldía, presidida por la Alcaldesa Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, contando 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. Contando con la participación del Ing. Jinson Romero Director de Planificación, Arq. Carlos Armijos Analista de Avalúos y Catastros II y Dr. Wilman Armijos, Procurador Síndico, 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 de Actas:
N° 036–2025 de sesión solemne celebrada el martes 05 de agosto del 2025.
N° 037–2025 de sesión ordinaria celebrada el martes 12 de agosto del 2025.
N° 038–2025 de sesión extraordinaria celebrada el viernes 15 de agosto del 2025.
4. Análisis y aprobación en primera instancia del 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.”**
5. 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: presente.
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.

Una vez constatado el quórum reglamentario, se procede a la instalación de la sesión.





Cuatrocientos Cuatro (404) Ocul.

Folio No. 0404

S.O. 29/AGOSTO/2025

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: agradezco la presencia de cada uno de ustedes, declaro instalada la sesión cuando son las nueve horas con quince 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: apruebo el orden del día.

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

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

Arq. Cristhian 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 unanimidad aprueba el orden del día establecido.

PUNTO TRES: LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTAS: N° 036-2025 DE SESIÓN SOLEMNE CELEBRADA EL MARTES 05 DE AGOSTO DEL 2025; N° 037-2025 DE SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL MARTES 12 DE AGOSTO DEL 2025; Y N° 038-2025 DE SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 15 DE AGOSTO DEL 2025.

Por secretaría se procede a dar lectura de las Actas: N° 036-2025; N° 037-2025; y N° 038-2025. Por decisión unánime del Concejo queda pendiente de aprobación el acta 038-2025. Concluida la lectura, se procede a tomar votación:

Dr. Luis Maldonado: apruebo el acta 036-2025 y 037-2025 con las correcciones mencionadas y dadas a la secretaria.

Sra. Letty Dávila: tras la lectura de las actas n° 036 y 037 las doy por aprobadas, al existir inconsistencias en el acta 38, espero su debida corrección para su aprobación.

Lic. Andrea Jara: una vez revisadas las actas n° 036 de sesión solemne del 5 de agosto del 2025 la apruebo, la 037 de sesión ordinaria del 12 de agosto del 2025 la apruebo y la 038 de sesión extraordinaria del 15 de agosto del 2025, queda pendiente para la próxima sesión, por cuanto existen bastantes inconsistencias en el acta.

Arq. Francisco Rogel: apruebo el acta n° 36 y n° 37 del 2025.

Sr. Ángel Rojas: apruebo el acta n° 36 y n° 37 del 2025.

Dra. Yulissa Aguilar: luego de haber revisado las actas 036 y 037, las apruebo.

El Concejo Municipal por unanimidad **Resuelve: APROBAR** las actas N° 036-2025 de sesión solemne celebrada el martes 05 de agosto del 2025; N° 037-2025 de sesión ordinaria celebrada el martes 12 de agosto del 2025; quedando pendiente para su aprobación el Acta N° 038-2025 de sesión extraordinaria celebrada el viernes 15 de agosto del 2025.





Los trescientos cincuenta (405) Quf.

S.O. 29/AGOSTO/2025

Folio No. 0405

PUNTO CUATRO: ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN PRIMERA INSTANCIA DEL 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."

Interviene la Dra. Yulissa Aguilar: estimados compañeros, el día de hoy se ha presentado el proyecto de ordenanza que norma el procedimiento para la regularización de excedentes, voy a dar paso al equipo técnico para que haga la explicación del articulado de la presente ordenanza y si hubiese alguna inquietud tanto el equipo técnico como el Procurador Jurídico pueda atender sus inquietudes, por favor iniciemos.

Interviene el Ing. Jinson Romero Director de Planificación: buenos días, señora Alcaldesa, señores Concejales, compañeros de las diferentes áreas, a continuación voy a indicarles cómo se han reformado los artículos de la ordenanza que se encuentra vigente, empezando por el nombre que se denomina ahora ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES ORIGINADAS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVELO Y DETERMINEN EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CÁLCULO, en esta ordenanza se plantean los cambios con respecto a la ordenanza vigente y los voy enumerando a continuación.

El artículo 4, la ordenanza vigente, se incluyeron ciertas definiciones, como por ejemplo, linderos consolidados, se aumentó el siguiente texto entre paréntesis, que se quede bien específico que son elementos físicos que pueden ser muros, herramientas y los elementos naturales existentes como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro excedente con el objetivo de que sean fácilmente identificables y faciliten las inspecciones durante el proceso de rectificación de linderos.

Así como también se añadió la definición de cálculo técnico, siendo este 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 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; también se actualizó el artículo 5, eliminando el siguiente el texto del artículo 5 que estaba incluido en el capítulo 3 en el artículo 5 lo que se eliminó es lo siguiente, los predios cuyas superficies escritas en sus títulos de dominio se encuentran dentro de los porcentajes aceptables de error de medición deberán ser actualizadas en la Jefatura de Catastros mediante el trámite de actualización catastral de superficie para lo cual se deberá presentar la siguiente documentación.

Tiene cuatro literales A, B, C, D. Literal A, levantamiento topográfico georeferenciado actualizado cuya elaboración no sea mayor a un plazo de seis meses previos a la fecha de presentación del trámite, en físico y digital, en formato que determine el gad municipal





Reunión con Sr. (406) Quij

S.O. 29/AGOSTO/2025

Folio No. 0406

del cantón Portovelo, con la firma de responsabilidad del profesional calificado. Literal B, copia del título de dominio debidamente inscrito en el registro de la propiedad. Literal C certificado del registro de la propiedad. Literal D, declaración juramentada que se expresa la variación de la superficie.

Se deberá realizar una inspección al predio con la finalidad de constatar in situ la información que ha sido presentada, verificar la variación de superficie y la existencia de linderos consolidados y corroborar la información de los colindantes, tal actualización será oficiada al registro de la propiedad del cantón Portovelo para los fines legales pertinentes, para los predios cuya superficie sobrepasa el margen de error de medición se deberá iniciar procedimiento administrativo de regularización, todo este texto se cambió, ya que se incluyó en el capítulo 3 de la propuesta del proyecto de ordenanza en la sección de procedimiento, se actualiza el nombre de jefatura de avalúos y catastros a unidad de avalúos y catastros, en la sección de error técnico de medición aceptable, ahí fue donde se cambió, en el artículo 6 se reemplazó un extracto de este artículo por el indicado a continuación: artículo 6, consideraciones técnicas ilegales, se entenderá por excedente al sobrante y por diferencia al faltante en la superficie y dimensiones de acuerdo a la medición actualizada y se añade el extracto que tiene que ser entregado por el peticionario que es el que lo entrega al momento de ingresar el expediente, simplemente se enfatizó esto en el artículo 7, el órgano administrativo competente para la regularización, el proceso de regularización administrativa de excedentes y diferentes superficies y dimensiones de predios urbanos, estará a cargo del Departamento de Planificación y Desarrollo Territorial, anteriormente estaba por la Unidad de avalúos y Catastros pero se enfatizó con el objetivo de guardar trazabilidad, para que todos los expedientes lleguen al Departamento de Planificación y se deriven a las unidades.

El artículo 8. Se reemplazó numerales del artículo por los indicados a continuación, no será objeto el proceso de regularización de aquellos predios que aún no han sido adjudicados formalmente por las autoridades competentes, numeral 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. Y el numeral 3 los bienes inmuebles en los que existan conflictos que se encuentren judicializados en cuanto al derecho de dominio y los linderos, estos de aquí se reescribieron de mejor manera y se sintetizaron en estos tres artículos que los acabé de leer; por otro lado, en el artículo 9 se reemplazó el extracto de este artículo, ya con el objetivo de tener la trazabilidad necesaria, al igual que en los artículos anteriores, va a ingresar el expediente a través del Departamento de Planificación y Desarrollo Territorial y no en la unidad de Avalúos y catastro, en el artículo 11 igual se enfatiza lo mismo para tener la trazabilidad que es, el expediente pasa a través del Departamento de Planificación y Desarrollo Territorial, el artículo 12 de entre los requisitos se resalta el ingreso por ventanilla única, leo a continuación los requisitos para iniciar el trámite administrativo de regularización administrativa de excedentes y diferencia de superficie y dimensiones de predios, se deberá presentar en ventanilla única los siguientes documentos, en el número 1 de la ordenanza se cambió por el siguiente: solicitud en especie valorada dirigida a la Alcaldesa la misma que contendrá lo siguiente, en el literal B, se adiciona la frase que dice determinado en los pagos de predio, es muy claro cuando dice determinado en los pagos de predio, es decir en el comprobante de pago de predio.





Reunión con Síete (407) Ouf.

S.O. 29/AGOSTO/2025

Folio No. 0407

Interviene el Vicealcalde Dr. Luis Maldonado: estimada alcaldesa, compañeros concejales, queridos compañeros de los departamentos que están justamente deliberando conjuntamente con nosotros la ordenanza quería realizarle una consulta Ing. Jinson Romero, en el literal a) dice nombres y apellidos completos de propietarios o representantes debidamente autorizados, número de cédula, nacionalidad, estado civil, profesión, ocupación y domicilio ¿la profesión u ocupación por qué se pide? en qué nos va a servir a nosotros como municipio.

Interviene el Director de Planificación: simplemente nos va a servir para mantener información relevante del peticionario.

Interviene el Vicealcalde Dr. Luis Maldonado: a mí me parece irrelevante, no tengo por qué decirle al municipio en qué trabajo o qué profesión tengo ¿Cuál es la razón de yo poder decirle a ustedes eso? ¿Cuál es el objetivo del municipio de saber eso de mí? Por más que esté en la cédula, no puedo estar poniendo todo lo que dice en la cédula, siento que, de mi punto de vista, esa información está de más pedirla.

Interviene la Concejala Letty Dávila: muy buenos días con todos, Ingeniero Jinson Romero, tenía en mis manos un modelo de solicitud que me gustaría hacerle llegar, para que, de ser posible, pueda ser analizado y considerado como formato oficial o tipo de solicitud a utilizar y facilitar la solicitud al GAD y así no se esté obviando información al momento de realizar la solicitud.

Interviene la Dra. Yulissa Aguilar: entiendo que la intención de la compañera Letty Dávila es que, al contar con un formato establecido, se evite que la persona que llena la solicitud omita algún dato, porque como muchos lo llenan en Ventanilla Única o a veces ya lo traen previamente elaborado, omiten ciertos datos, o incluso llegan a cambiar el nombre de las calles o del trámite, creo que esa es la intención principal, y sí sería importante que lo revisen, si están de acuerdo, se podría entregar ese formato para que lo impriman directamente sobre la especie valorada.

Interviene el Director de Planificación: seguimos con la revisión, en el número 4, el artículo 12, se convierte en el literal D, adicionando lo siguiente, debiendo ser validados en la unidad de avalúos y catastros del GAD de Portovelo y de ser posible la dirección de su domicilio y correo electrónico para que puedan ser notificados, además, se suprimió de la ordenanza vigente el número 4 y el número 5 volviéndose número 4, el número 6 se convierte en el número 5, el número 7 pasa a ser el número 6 quitando la palabra certificada, el número 8 pasa a ser el número 7 con el siguiente cambio que el levantamiento ahora se denomina como planimétrico en físico y digital en formato DWG, pasó de planimétrico a topográfico porque la identificación del plano topográfico incluye curvas de nivel y la obtención de curvas de nivel en un plano topográfico incluye un mayor costo, únicamente se requiere el plano planimétrico, el número 9 pasa a ser el 8 conservando los literales A y B con las siguientes modificaciones Literal A Declaración expresa en la que se indique que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos de predios sujetos a 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 de diferencia en superficie o medición del predio, aquello no exime todas las afectaciones actuales o futuras que puedan tener el predio resultante de la planificación y ordenamiento territorial del GAD de Portovelo y de las delimitaciones del uso y que se

Página 5 de 12





Cuatrocientos Ocho (408) Ocho

S.O. 29/AGOSTO/2025

Folio No. 0408

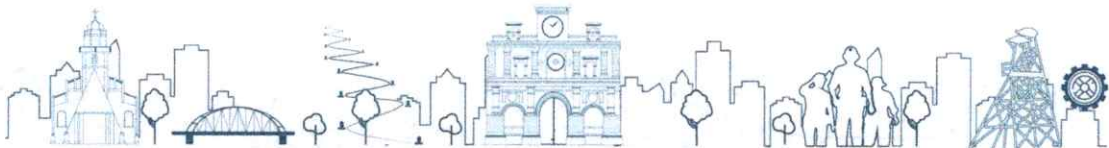
excluye de toda responsabilidad al GAD de Portovelo por el acto de regularización El literal B por otro lado se modifica de la siguiente manera, en la declaración juramentada se insertara como documentos habilitantes el título de dominio inscrito y levantamiento planimétrico debidamente georreferenciados del predio objeto del trámite en el artículo 13 se cambia la palabra topográfico por planimétrico, en el literal A del numeral 9 se cambia de área, metros cuadrados o hectáreas a metros cuadrados y hectáreas esto para facilitar y agilizar la conversión de unidades por parte de los técnicos del departamento de planificación, el literal B del numeral 9 se cambia al indicado a continuación 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, el literal I del numeral 9 se cambia al indicado abajo la presentación se deberá realizar de manera física y digital a los correos de las unidades de planeamiento, avalúos y catastros en los correos indicados en un CD que contenga la información de levantamiento en formato DWG en versión 2000 o DXF, el artículo 14 fue corregido y reordenado tomando en cuenta el ingreso por ventanilla única se insertan los numerales 1 y 2 que los indico a continuación numeral 1 la ventanilla única será el área responsable de recepción de las solicitudes para el proceso de regularización de excedentes o diferencia de superficie y medición de acuerdo al artículo 12 del proyecto que se está revisando, Numeral 2 Secretaría General del GAD será la encargada de verificación y validación de los requisitos establecidos en la presente ordenanza, el numeral 1 pasa a ser el literal 1 en el cual se suprime la expresión acompañada de los siguientes siglas que da como proceso administrativo se mantienen por otro lado los párrafos del numeral 1 a manera de literales con el cambio en el párrafo 3, ahora el literal 2.

Interviene la Dra. Yulissa Aguilar: me parece que lo están haciendo un poquito más engorroso, porque se entiende que la persona de ventanilla única tiene que recibir la inducción de parte del departamento técnico para que conozca todos los requisitos porque si ya dejan en ventanilla única y sube a Secretaría General y luego se verifica que un documento no está correcto tocaría de llamarle nuevamente al usuario que venga a regularizar ¿Sería posible que Ventanilla Única haga toda esa validación?.

Interviene el Procurador Síndico: efectivamente el servidor o servidora de Ventanilla tiene que ser sujeto de un proceso de inducción de la normativa, si bien en ventanilla se verifica que la petición tenga todos los requisitos, pasa a Secretaría y Secretaría para efectos de sentar razón o de pedir que se complete el expediente y de no hacerlo en los 30 días que tenemos que tener mucho cuidado porque si el expediente se queda más de 30 días el solicitante alega silencio administrativo positivo y su petición se entiende por aceptada. Ventanilla única no puede realizar ese trámite administrativo ni sentar razón, ni dar fe, esa es la diferencia entonces toda la formalidad administrativa para devolver el trámite, que lo complete o devolver o remitir a la dirección de planificación para que notifique al solicitante tiene la facultad solo la secretaria general.

Interviene el Director de Planificación: el número 2, 2.1, 2.2 y 2.3 se reemplazan dentro del artículo 14 por el siguiente: dichas publicaciones deberán ser realizadas en el término de cinco días contados a partir de la fecha de entrega del extracto y se incorporará al expediente, se suprimen los numerales del 3 al 7 y se reemplazan por nuevos numerales del 3 al 12, artículo 15 se añade el extracto sombreado, lo voy a indicar 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

Página 6 de 12





Restricción y bene (409) Ouf.

S.O. 29/AGOSTO/2025

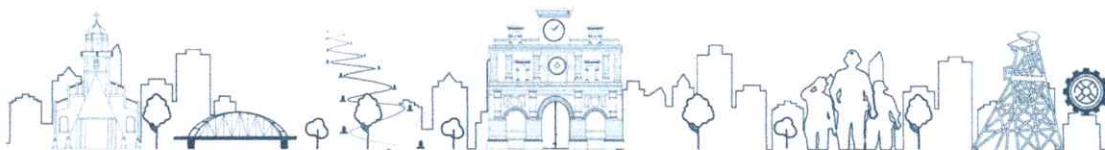
Folio No. 0409

archivo del trámite dejando a salvo las acciones legales que puedan emprender las partes en la vía jurisdiccional, en el artículo 17 se ha modificado de acuerdo al siguiente texto, adición de cálculo técnico para realizar el proceso de cálculo de pago, si en el título de dominio no consta la superficie y constaran unidades de medida no usadas en la actualidad, tales como brazas, canteros, cuadras, caballerías, solar, varas cuadradas, como medidas de longitud, esas unidades serán transformadas a unidad métrica para realizar el cálculo respectivo y la aplicación del excedente diferencial, si en el título de dominio no consta la superficie totales registradas en las dimensiones de los linderos, se procederá con el cálculo matemático de acuerdo a la medida métrica o la proyección del supuesto polígono y se emitirá el informe excedente de diferencia de área correspondiente cuando por falta de registro de superficie o medidas de linderos en escritura se deja constancia del área actual levantada se aplicará la emisión del título de crédito. Este procedimiento es indicado en forma didáctica a continuación ¿Qué es lo que se hace para el sector urbano y para el sector rural? Se hacen las mismas tablas dependiendo, tomando en cuenta el porcentaje de error de aceptable de medición, tanto para el sector urbano como para el sector rural, se mantienen las mismas tablas, en la fórmula matemática se toma en cuenta el área actual levantada en el levantamiento planimétrico presentado por el profesional dentro del expediente y al final esta área se multiplica por el valor del catastro comercial y al final se multiplica por un porcentaje, que es el mismo que se incluye dentro de la tabla 1, en el caso del sector urbano la propuesta que se hizo al final de la primera verificación de la reunión del martes 19 de agosto 2025 de hecho se multiplica por un factor P, que reduce el valor del costo a pagar por el peticionario.

Interviene la concejala Letty Davila: Ingeniero ¿podría realizar un ejemplo de lo que se tendría que pagar, para que quede más claro?

Interviene el Director de Planificación: No había esa recaudación, simplemente cuando no había área registrada en el título de dominio, no se aplicaba el título de crédito, pero como expliqué en la reunión del 19 de agosto 2025, con la finalidad de ser equitativos con aquellas personas que realizan un pago para su regularización, se tomó en consideración para aquellos propietarios de los pedidos cuyos títulos de dominio no tengan área, se incluye un valor a pagar tomando en cuenta el área total, pero aplicando un porcentaje de acuerdo a esa tabla; podemos hacer un ejemplo didáctico, pero como le digo, este valor a recaudar no estaba incluido en la tasa entera, entonces el municipio por algún tiempo dejó de percibir por regularización este tipo de recaudación. Por ejemplo, vamos al sector rural, si hablamos de un terreno que tiene una hectárea, pero que en el área de títulos de dominio tiene cero, y en el área actual levantada posee por ejemplo dos hectáreas, con dos hectáreas, vamos a la tabla, para el sector rural, la tabla 2, con dos hectáreas estamos entre 10.000 a 100.000 metros cuadrados, entonces aquí se aplica el 12% para calcular el error técnico aceptable que es este vértice al final, lo que se está haciendo es que al final, este valor del excedente que es obtenido con el área de excedente, por el valor del avalúo comercial, se va a multiplicar por este mismo factor P, es decir, ahora sería 147.84, dependiendo de la cantidad de metros cuadrados que posee el terreno, que está fijada en la tabla aquí la hectárea se paga 147 exactamente, antes no se pagaba.

Interviene la concejala Letty Dávila: por favor el compañero de Avalúos quien tiene a cargo aplicar la tabla de cobros, nos explique referente al tema del cálculo.





Centros de diez (10) Quf

S.O. 29/AGOSTO/2025

Folio No. 0410

Interviene el Arq. Carlos Armijos, Analista de Avalúos y Catastros: como lo mencionaba el Director de Planificación, explicó que en primera instancia no se realizaba esta adjudicación, porque no había excedente y ahora se está tratando de multiplicar por un valor real, aunque siempre haya sido cero, para poder tratar de ser equitativos se pueda multiplicar por un valor referencial, un valor no del valor total, sino un porcentaje, para que este sea equitativo tanto para el municipio como para el usuario como lo referenció el total, la diferencia sería si son dos hectáreas y sea el total cero, van a ser dos hectáreas y van a tener que pagar como 1200 dólares, pero si se pone un porcentaje que la verdad es algo no muy considerable, pues el porcentaje puede ser menor para poder regularizar y que el municipio pueda abarcar estos valores, o sea, pueda cobrarse estos impuestos por adjudicar el excedente, siempre y cuando no exista excedente que en la mayoría de los casos son los que más vienen, en otros si tienen registradas el área y se aplica el cálculo normal, ahora en estos que son de la mayoría, que vienen de Notaría, de registro de la propiedad que los certifican, se trata de regularizar esta área siendo equitativos, como le digo, para el municipio y para el usuario.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: siempre he indicado a los técnicos que nosotros no somos técnicos y por eso nos fiamos del buen criterio que ellos como técnicos tengan para asesorarnos al respecto, sin embargo, lo que he podido evidenciar que las regularizaciones de excedentes que se han hecho hasta la actualidad, donde los propietarios por tener escrituras donde no consta la superficie, no estaban pagando por la regularización de ese excedente porque la ordenanza no estaba clara, quiero indicar que nosotros no podemos dejar de observar esas situaciones, ese vacío, porque la ordenanza es para regularizar todo eso, entiendo que el equipo técnico ha visto esas falencias que habían y se trata de regularizar; para que el impacto no sea grande para el usuario que quiere regularizar su trámite, se ha planteado un porcentaje de manera que no paga por todo el área sino por un porcentaje de acuerdo a la extensión que tiene, aplicando la misma tabla que estaba inicialmente, tendríamos la misma tabla para la regularización, creo que estos casos son muy pocos su mayoría en el sector rural.

Interviene la concejala Letty Dávila: al momento de legalizar los excedentes de los predios los catastros también suben.

Interviene el Analista de Avalúos y Catastros: antes de dar un certificado de valor, hago un análisis en base al catastro existente.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: estamos ante un escenario donde el usuario ha venido pagando predios sobre un avalúo referencial y no sobre la totalidad que ahora pide legalizar.

Interviene el Analista de Avalúos y Catastros: claro que se actualiza, como le mencioné hace poco de acuerdo al catastro existente, para evitar estas circunstancias y este problema, se recomienda que se pueda dar la actualización del catastro para subsanar todas las falencias que a veces se vienen dando.

Interviene la concejala Letty Dávila: Ing. Romero podría realizar un ejemplo con quince hectáreas en el sector rural.

Interviene el Director de Planificación: justo tuvimos ese caso de quince hectáreas, sería este que están valores de 300 a 950 dólares por hectárea, dependiendo de la zona en





Reconocimiento Once (411) Ouf

S.O. 29/AGOSTO/2025

Folio No. 0411

el mapa hay líneas, ciertas áreas, cada predio rural, cierto tramo, cada kilómetro, vale entre 300 y 950 dólares máximo.

Interviene el Procurador Sindico: sobre esta materia han precedido algunas ordenanzas, unas con el espíritu de reformatorias y otras de sustitutiva, considero interesante el trabajo de la dirección de planificación y de la Unidad de Avalúos y Catastros, porque justamente son estos parámetros los que permiten a la entidad acercarse un poco a la realidad predial, no nos olvidemos de que por mandato legal los GADM deben actualizar sus catastros, con este trabajo que se está haciendo quizás es un trabajo previo a una real actualización catastral, en su momento el órgano de control puede hacer una auditoría especial a los catastros de los municipios y al encontrarse con un problema de esta naturaleza podría detectar la falta de aprobación de una normativa en este sentido, considero saludable lo que está haciendo el GAD municipal de Portovelo, evitándonos un problema, estamos dando cumplimiento, aunque parcial, pero estamos cumpliendo. ¿Desde dónde nace esta problemática? Es una problemática social nacida de la idiosincrasia de nuestra gente que cuando celebra sus compraventas dicen hagamos constar tanto. Pero en la actualidad esto ya es un problema para el GAD municipal, que en nuestro caso lo estamos enfrentando en este sentido y para ello aquí sí ha sido necesario con esta ordenanza hilar fino, porque si solucionamos un problema no solucionamos el otro ¿Sobre qué materias rige la ordenanza? título inscrito, áreas consolidadas, pero si no hay una superficie determinada no se puede establecer un excedente y la medida saludable ha sido establecer una fórmula que no cause impacto en el contribuyente, pero estamos dando solución, por eso es que el legislador, cuando insertó esta normativa en el COOTAD pensó en la solución a un problema social Inclusive los GAD municipales, tienen un poder de decisión por encima de un juez. ¿Por qué a veces se nos escapan con las prescripciones adquisitivas de dominio? Porque el contribuyente busca la medida menos costosa, pero esto sí es obligación nuestra para efectos tributarios y para efectos de cumplir el mandato legal de la actualización catastral, sinceramente, felicito al equipo técnico, señora Alcaldesa, acertadísima la decisión suya y del Concejo Municipal de regularizar una problemática que pocos municipios lo hacen. Porque esta situación le va a dar un instrumento eficaz a la Administración Municipal y le va a dar un procedimiento de fácil acceso al posesionario o al propietario, pero estamos creando la medicina, no nos creemos un problema interno. Como decía hace un momento, no descuidemos el término de los 30 días para resolverlo y si el expediente no está completo, por favor, pedir que lo complete o devolverlo, porque eso ya forma un problema jurídico al final del día, esta era la aportación que yo quería hacer, señora alcaldesa y señores concejales. Muchas gracias.

Interviene el Director de Planificación: esos en sí son los cambios que se presentaron a la ordenanza no sé si hay una duda más señora Alcaldesa, Concejo Municipal.

Interviene el Analista de Avalúos y Catastros: como les digo, se ha acertado que el valor que se quiere aplicar en caso que no registra área un 15 por ciento o dependiendo del área, pero así mismo dejarlo así en un porcentaje porque, digamos a un futuro se actualiza el catastro y el catastro ya no va a ser como lo tenemos ahora que se pueda dar porque si lo he escuchado de 30, 40, 50 hectáreas y si se dejara, digámoslo, en cero va a ser un valor referencial muy alto y viendo esto las personas no van a proceder a realizarlo aquí, como no tienen superficie ellos van a ir a adjudicar al MAG.





Electoral Dec (412) Def

S.O. 29/AGOSTO/2025

Folio No. 0412

Interviene el Concejal Ángel Rojas: compañeros concejales, director de planificación, procurador sindico, perfectamente estaba escuchando, estoy consciente de lo que usted dice, yo también estoy de acuerdo de que algún rato se puede ser objeto de contraloría pero no habría la posibilidad de ahí, como dice el ingeniero de planificación por hectáreas y actualmente son 147 dólares, si hubiera un porcentaje para bajarle para que no sea mucho el impacto eso se da más en el ámbito rural y una vez conversaba con los compañeros concejales hay zonas bien remotas que no hay obra y vías buenas entonces por ellos como que se resisten, dicen si no tenemos vías los terrenos también no están muy avaluados, en ese sentido yo diría la posibilidad de reconsiderar el porcentaje los terrenos varían de 450 dólares a 900 dólares la hectárea, por ejemplo si ese fuera el terreno rústico en un sector en el que ya tenga un valor comercial pongamos el valor máximo ya nos separarían el 600 si no separarían el 1300 entonces esa es la consideración que se toma realmente está incluido dentro del valor comercial.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: compañeros, quiero que se entienda que el espíritu de esta ordenanza no es impositiva, esta ordenanza no regula valores a pagar, esta ordenanza lo que regula es el proceso y el trámite de regularización de excedentes aplicando una tabla que permita identificar el porcentaje de excedente que se aceptaría y en el caso de que no hay aplicar una fórmula de cálculo no se va a pagar nada, en ningún caso aquí estamos aprobando si se va a pagar 600 o 1000 o 2000 dólares, eso es en caso de que un usuario viene a realizar un trámite y en función del área que deba legalizar, por lo tanto nosotros esta mañana no vamos a aprobar valores impositivos a ninguno de nuestros contribuyentes, sino una herramienta de trabajo para el área de avalúos y catastros del departamento de planificación.

Interviene la concejala Letty Dávila: el avalúo en el sector urbano ingeniero es por metros cuadrados ¿verdad? y en el sector rural por hectáreas, las hectáreas en el sector rural ¿cuánto sería el máximo de avalúo que tienen?

Interviene el Arq. Carlos Armijos: desde 250 la hectárea, con un aproximado de 900 el metro cuesta en rural 0.90 centavos y en el área urbana 120 dólares.

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: si no hay ninguna otra observación someteríamos a votación en primera instancia.

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 secretaría se procede a tomar la votación:

Dr. Luis Maldonado: tras la explicación brindada por el Ing. Jinson Romero, Director de Planificación y el Procurador Síndico, apruebo en primera instancia el 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 del cantón Portovelo; y determina el error técnico aceptable de medición o cálculo.





Cuotrocientos Trece (413) *[Signature]*

S.O. 29/AGOSTO/2025

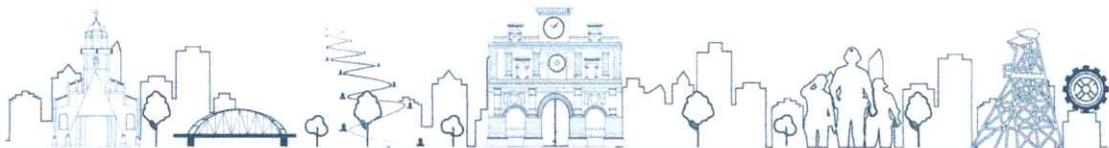
Folio No. 0413

Sra. Letty Dávila: compañeros del Concejo Municipal, señor directores departamentales jefe de avalúos y catastros, abogada secretaria, abogado jurídico, tras la explicación de este 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 del cantón Portovelo; y determina el error técnico aceptable de medición o cálculo, tras la explicación de cada departamento y constatando que no habría mayor afectación a los usuarios según la explicación dada por los técnicos, pero sin embargo bajo nuestra responsabilidad seguiremos también indagando, preguntando, socializando con la comunidad para una segunda instancia ya poder dar algo más acertado y definir ya la aceptación de esta ordenanza, siendo este su primer debate doy por aprobado.

Lic. Andrea Jara: compañera alcaldesa, compañeros concejales, abogada secretaria, compañeros de los diferentes departamentos, jefe de avalos y catastros, en este punto del orden del día que se ha analizado en primera instancia este 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 del cantón Portovelo; y determina el error técnico aceptable de medición o cálculo, apruebo en primera instancia ya que esta ordenanza nos permite regularizar los terrenos tanto en la parte urbana como rural, tomando en consideración la normativa vigente, espero en la segunda instancia poder dar por aceptado una vez que se socialice nuevamente y de parte de ustedes como técnicos si hay alguna indicación la hagan, porque este es un tema que ya se ha venido retomando, tratando de subsanar ciertas inconsistencias que se dan especialmente a los compañeros técnicos que van a territorio, siempre nos encontramos con situaciones incómodas que se presentan para ellos y si se viene algún otro inconveniente antes de aprobar en segunda instancia por favor, si solicito de manera comedida, puedan mencionar para tomar en consideración y que forme parte de esta ordenanza.

Arq. Francisco Rogel: luego del análisis y parte también de las exposiciones que han hecho los distintos departamentos como Planificación y el Departamento Jurídico, apruebo en primera instancia el 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 del cantón Portovelo; y determina el error técnico aceptable de medición o cálculo.

Sr. Ángel Rojas: señora alcaldesa, compañeros concejales, compañeros departamentales, luego de la exposición muy detallada brindada por los compañeros departamentales, los cuales nos han explicado detenidamente y esperando que esta ordenanza agilite los trámites que hay tanto en el área urbana como rural, que se agilice y que no sea un motivo de obstáculo, sino más bien dar las facilidades a los tramitadores que quieren legalizar pronto sus trámites, también de mi parte apruebo en primera instancia el 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 del cantón Portovelo; y determina el error técnico aceptable de medición o cálculo.





Cuatrocientos Cuarenta y Cuatro (414) *Def.*

S.O. 29/AGOSTO/2025

Folio No. 0414

Dra. Yulissa Aguilar: luego de haber revisado el proyecto de ordenanza que se ha planteado en el orden del día de la presente sesión, luego de haber revisado el articulado de la misma, considero que es una herramienta que va a permitir que el área de planificación pueda canalizar de manera correcta los trámites que se realizan dentro de la institución. Apruebo en primera instancia la misma.

Una vez concluido el análisis correspondiente y realizado el debate, el Concejo Municipal por unanimidad resuelve aprobar en primera instancia el 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 del cantón Portovelo; y determina el error técnico aceptable de medición o cálculo.

PUNTO CINCO: CLAUSURA.-

Interviene la Alcaldesa Dra. Yulissa Aguilar: estimados compañeros agradezco vuestra participación y procedo a clausurar la presente sesión, siendo las diez horas con veinte 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

