

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Biblián: Sustitutiva a la Ordenanza para la administración, regulación y funcionamiento del mercado municipal “Dr. Bolívar Montero ZEA”	2
-	Cantón Macará: Para fomentar la participación de los artistas en eventos sociales y culturales	20
013-2026	Cantón Morona: Se reforma la Ordenanza que fija las tarifas para el servicio de transporte público de pasajeros en buses y taxis	28
016-2026	Cantón Riobamba: Que establece el procedimiento de regularización y adjudicación de bienes inmuebles destinados a equipamientos públicos y comunitarios	47



Gobierno Autónomo
Descentralizado del
cantón Riobamba

ORDENANZA Nro. 016-2026

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, menciona que: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada (...)”;

Que, el numeral 1 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que: “Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes”;

Que, el numeral 8 del artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio (...)”;

Que, el artículo 12 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida”;

Que, el numeral 23 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo”;

Que, el numeral 6 del artículo 83 de la Carta Magna, señala que: “Respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible”;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, menciona que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. 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 artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, indica 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 (...)”;

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”;

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

Que, el artículo 412 de la Constitución de la República del Ecuador, menciona que: “La autoridad a cargo de la gestión del agua será responsable de su planificación, regulación y control. Esta autoridad cooperará y se coordinará con la que tenga a su cargo la gestión ambiental para garantizar el manejo del agua con un enfoque ecosistémico”;

Que, el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece el principio de coordinación y corresponsabilidad, mediante el cual los distintos niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida respecto del ejercicio de derechos, desarrollo territorial y gestión articulada de competencias;

Que, el literal e) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece el principio de complementariedad, mediante el cual los gobiernos autónomos descentralizados deberán articular sus instrumentos de planificación y ejercer sus competencias de forma coordinada para garantizar derechos y el régimen del buen vivir;

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “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 literal e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal elaborar y ejecutar planes, programas y proyectos destinados a mejorar las condiciones de vida de la población y satisfacer necesidades colectivas;

Que, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto a las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, establece que deberá: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “(...) Constituyen bienes del dominio privado: a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público; b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia; c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y, d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros”;

Que, el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribución del 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”;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que: “Bienes mostrencos. Son bienes mostrencos los inmuebles que

no tienen dueño conocido o cuyo dueño ha abandonado. Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos declarar bienes mostrencos los inmuebles ubicados en su circunscripción territorial, previo el procedimiento establecido en este Código”;

Que, el artículo 425 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Procedimiento para la declaración de bienes mostrencos. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, para declarar bienes mostrencos, procederán de la siguiente manera: expedirán una resolución debidamente motivada fundamentada en un informe técnico-jurídico, la que se publicará por una sola vez en uno de los diarios de mayor circulación de la localidad; notificarán, de ser posible, al último propietario o poseedor conocido; y, transcurridos ocho días desde la publicación, si no se presentare oposición, la autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano emitirá la resolución de declaratoria de bien mostrenco (...)”;

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo establece que: “Principio de legalidad. Las administraciones públicas actúan sometándose al ordenamiento jurídico. Solo pueden ejercer las competencias y las facultades que les atribuyen el ordenamiento jurídico. Son nulas de pleno derecho las actuaciones administrativas que no se sometan al ordenamiento jurídico”;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo promueve el desarrollo equitativo del territorio y propicia el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social de la propiedad;

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece como principios para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo la equidad territorial y justicia social, la función pública del urbanismo basada en el interés público, la función social y ambiental de la propiedad y la distribución equitativa de cargas y beneficios;

Que, el artículo 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que la función social y ambiental de la propiedad comprende el respeto a los usos establecidos por la planificación territorial y la promoción de un uso socialmente justo y sustentable del suelo;

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece el alcance del componente de ordenamiento territorial, mencionando que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias sobre la planificación del ordenamiento territorial, los siguientes criterios: 1. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales delimitarán los ecosistemas de escala regional; las cuencas hidrográficas y localizarán las infraestructuras hidrológicas, de conformidad con las directrices de la Autoridad Única del Agua; la infraestructura de transporte y tránsito, así como el sistema vial de ámbito regional. 2. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales integrarán el componente de ordenamiento territorial de los cantones que forman parte de su territorio en función del modelo económico productivo, de infraestructura y de conectividad de la provincia. 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones

de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno. 4. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales acogerán el diagnóstico y modelo territorial del nivel cantonal y provincial, y podrán, en el ámbito de su territorio, especificar el detalle de dicha información. Además, localizarán sus obras o intervenciones en su territorio. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente;

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus instrumentos complementarios son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para personas naturales y jurídicas públicas, privadas y mixtas;

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que la gestión del suelo constituye la acción y efecto de administrarlo conforme a los Planes de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos complementarios, a fin de permitir el acceso y aprovechamiento sostenible de sus potencialidades;

Que, el artículo 2 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que sus normas se aplican a todos los actos, actividades y acciones realizadas por los gobiernos autónomos descentralizados y demás instituciones públicas cuyas actuaciones se encuentren vinculadas al ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo;

Que, la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo dispone que: “Los bienes inmuebles de las personas jurídicas de derecho público, cuya titularidad no haya sido formalmente reconocida, podrán ser regularizados conforme a las normas del ordenamiento jurídico aplicable, sin que ello implique reconocimiento de dominio privado ni alteración de su afectación al servicio público”;

Que, la Ordenanza 016-2023, que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba, establece el marco normativo institucional en el ámbito del ordenamiento territorial y uso del suelo cantonal, habilitando el desarrollo de instrumentos normativos complementarios que regulen la situación jurídica de la infraestructura comunitaria y los equipamientos de los sistemas públicos de soporte identificados dentro del territorio del cantón;

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, manifiesta que: “Gestión pública o comunitaria del agua. La gestión del agua es exclusivamente pública o comunitaria (...)”;

Que, el numeral 2 del artículo 87 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, menciona que: “Las autorizaciones por su duración se clasifican en: a) Autorizaciones para consumo humano: el plazo será de veinte años renovable por períodos sucesivos iguales. Estas autorizaciones podrán modificarse en relación con las variaciones demográficas y de caudales; (...)”;

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: “Tierra rural. Para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola,

actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional. El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en esta Ley”;

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que: “De la Autoridad Agraria Nacional. La Autoridad Agraria Nacional será el ministerio de ramo, instancia rectora, coordinadora y reguladora de las políticas públicas en materia de tierras rurales en relación con la producción agropecuaria y la garantía de la soberanía alimentaria. Son competencias y atribuciones de la Autoridad Agraria Nacional: a) Controlar el cumplimiento de la función social y la función ambiental de la tierra rural de conformidad con esta ley”;

Que, el artículo 5 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, menciona que: “Cumplimiento de la función social y ambiental. - Para el cumplimiento de la función social y ambiental, la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, a través de la dependencia encargada de tierras, realizará el análisis de los predios que a su criterio podrían incumplir dichas funciones, una vez revisada la información presentada por el propietario o posesionario. La dependencia encargada de tierras emitirá el informe técnico del cumplimiento de la función social y ambiental del predio, para lo cual se aplicarán los siguientes pasos metodológicos: (...)”;

Que, mediante Memorando Nro. MAG-CGAJ-2024-0446-M con fecha 15 de noviembre de 2024 donde manifiesta que: “III) CONCLUSIONES “3.1 La figura de la adjudicación de tierras en el marco de la LOTRTA hacia una junta de administración de agua potable que ha construido reservorios para la provisión de ese servicio a la comunidad no procede jurídicamente, por cuanto la norma exige un plan de manejo productivo sobre la actividad agropecuaria en la que esta cartera de estado tenga competencia; 3.2.- Tal imposibilidad se acentúa dado que la administración debe su actividad a los principios de juridicidad y legalidad, además de ejecución del principio interdicción a la arbitrariedad:...”;

Que, mediante Memorando Nro. GADMR-2025-0859-M, de fecha 24 de junio de 2025, el suscrito concejal solicitó al señor alcalde del GADM Riobamba, que se eleve en consulta a la Procuraduría General del Estado, anexando el criterio jurídico Memorando Nro. MAG-CGAJ-2024-0446-M de fecha 15 de noviembre de 2024. Posteriormente, mediante oficio Nro. 14909, de fecha 27 de enero de 2026, suscrito por el abogado Ricardo Alberto Llaguno Cabezas, Subprocurador General del Estado, subrogante dirigido al señor alcalde John Henry Vinuesa Salinas, señala que: “(...) cuya regulación debe establecerse mediante ordenanza municipal con facultad dicho que bienes no tengan vocación agrícola, materia cuya competencia se encuentra reservada al Ministerio de Agricultura y Ganadería, conforme a lo señalado en el artículo 32 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territoriales Ancestrales (...)”;

Que, la Procuraduría General del Estado con oficio No. 11150, contestó al GAD Ambato frente a la interrogante ¿Tiene la atribución el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato, para declarar como bienes mostrencos, los bienes inmuebles ubicados en zona rural sobre los que exista posesión y no tengan vocación agrícola, conforme el artículo 4190 c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)?, lo siguiente: En atención a los términos de la consulta se concluye que, de acuerdo con los artículos 54, literal e), y 55, literal b) del COOTAD, así como en el artículo 11 de la LOOTUGS, los GAD

municipales tienen competencia exclusiva para la delimitación y planificación del suelo como urbano o rural, facultad que debe ser ejercida en articulación con la política nacional. Asimismo, de acuerdo con lo previsto en los artículos 419 y 481 del COOTAD, los GAD municipales pueden tener dentro de su patrimonio bienes de dominio privado, entre los cuales se incluyen los bienes mostrencos, cuya regulación debe establecerse mediante ordenanza municipal. Esta facultad puede ejercerse siempre que dichos bienes no tengan vocación agrícola, materia cuya competencia se encuentra reservada al Ministerio de Agricultura y Ganadería, conforme lo señalado en el artículo 32 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales;

Que, los equipamientos públicos y comunitarios constituyen elementos estructurantes del territorio y componentes fundamentales del sistema cantonal de equipamientos y sistemas públicos de soporte, cuya adecuada localización, administración y protección contribuyen a garantizar la continuidad de servicios públicos y derechos colectivos;

En uso de la facultad legislativa prevista en los artículos 264 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 54 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y Ordenanza 014-2023, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba;

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y COMUNITARIOS DEL CANTÓN RIOBAMBA

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento para la regularización y adjudicación de bienes inmuebles destinados a equipamientos públicos y comunitarios, sistemas públicos de soporte e infraestructura territorial que se encuentren dentro del cantón Riobamba, en el suelo rural.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza municipal tiene su ámbito de aplicación en el suelo rural del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo.

Artículo 3.- Definiciones.- Para efectos de la presente ordenanza se entenderá por:

- a) **Equipamiento público y comunitario:** Conjunto de áreas, edificaciones, instalaciones y espacios destinados a satisfacer necesidades colectivas y garantizar la prestación de servicios esenciales, integrados al sistema cantonal de equipamientos y sistemas públicos de soporte.
- b) **Equipamientos de servicios sociales:** Son aquellos destinados a satisfacer necesidades relacionadas con el desarrollo social de la población y comprenden equipamientos de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación y deporte.
- c) **Equipamientos de servicios públicos:** Son aquellos destinados a garantizar el funcionamiento del territorio, prestación de servicios públicos y soporte institucional. Se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones e infraestructura asociadas a sistemas comunitarios o públicos de agua, saneamiento, captación, conducción, almacenamiento, tratamiento y distribución administrados por entidades públicas o comunitarias, incluidas las Juntas Administradoras de Agua.
- d) **Sistema público de soporte:** Conjunto de infraestructuras, instalaciones y redes necesarias para el funcionamiento y sostenibilidad del territorio y de los servicios

públicos, incluyendo sistemas de agua potable, saneamiento, energía, movilidad, telecomunicaciones y demás infraestructura técnica requerida.

- e) **Articulación territorial:** Relación funcional y espacial entre el inmueble, los equipamientos existentes, las redes de servicios y los instrumentos de planificación territorial vigentes.
- f) **Adjudicación:** Es el acto por el cual una autoridad o un juez entrega un bien o un derecho a una persona.

Artículo 4.- Naturaleza territorial y finalidad pública.- Los equipamientos públicos y comunitarios constituyen elementos integrantes del sistema cantonal de equipamientos y sistemas públicos de soporte, destinados a satisfacer necesidades colectivas y garantizar la continuidad de servicios públicos esenciales, comprendiendo:

- a) Equipamientos de servicios sociales de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación y deporte.
- b) Equipamientos de servicios públicos de seguridad ciudadana, administración pública, transporte, infraestructura y especiales.

Los inmuebles objeto de regularización al amparo de la presente ordenanza que se encuentren en suelo rural mantendrán su clasificación y subclasificación de suelo, sin que su reconocimiento como equipamiento público o comunitario implique transformación a suelo urbano o suelo rural de expansión urbana.

La regularización prevista en esta ordenanza responde al interés público de garantizar la continuidad, sostenibilidad y protección de los equipamientos públicos y comunitarios, conforme a los principios de función social y ambiental de la propiedad y a los instrumentos de planificación territorial vigentes.

Artículo 5.- Principio de interés público y articulación con la planificación territorial municipal.- Las actuaciones previstas en la presente ordenanza responderán exclusivamente a necesidades de interés público debidamente motivadas para su posterior consolidación en el sistema cantonal de equipamientos, sistemas públicos de soporte e infraestructura territorial, conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), instrumentos complementarios y planificación institucional vigente.

Artículo 6.- Procedencia.- Para acogerse al trámite administrativo de la presente ordenanza, debe justificarse los siguientes requisitos:

- a) Estar legalmente constituidos y reconocidos como personas jurídicas bajo la normativa legal vigente.
- b) Estar en posesión del bien inmueble de manera pacífica e ininterrumpida por más de 5 años.
- c) Que el inmueble se encuentre destinado, ocupado o utilizado para el funcionamiento de un equipamiento público o comunitario o forme parte de un sistema público de soporte.
- d) Que el inmueble carezca de título de dominio legalmente inscrito o no exista titular plenamente identificado.
- e) Que el inmueble no esté en posesión de una persona jurídica de derecho público, según lo establecido en la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo.
- f) Certificado emitido por el representante de la persona jurídica solicitante, en el que se certifique que el bien inmueble será destinado al beneficio social de su representada.

Los requisitos previstos en los literales a), b) y f) serán aplicables únicamente a procedimientos iniciados a petición de personas jurídicas.

Para la admisión del trámite se deberá designar un secretario ad hoc, por parte de la máxima autoridad ejecutiva a fin de que proceda de conformidad al Código Orgánico Administrativo para la admisión, sustanciación, notificaciones, entre otras diligencias dentro del trámite administrativo.

Artículo 7.- Prohibiciones.- No podrán ser objeto del procedimiento previsto en la presente ordenanza los siguientes inmuebles:

- a) Bienes de dominio público destinados al uso público, salvo los casos expresamente previstos en la ley.
- b) Predios que se encuentren en litigio judicial o administrativo sobre el derecho de propiedad.
- c) Inmuebles pertenecientes a otras entidades del sector público.
- d) Predios ubicados dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, bosques protectores, áreas de protección hídrica o zonas declaradas de protección especial, cuando la normativa vigente impida su transferencia.
- e) Predios que cuenten con título de dominio debidamente inscrito a favor de un tercero plenamente identificado; salvo que se encuentre ejecutado una obra de servicio comunal, o exista la necesidad de un proyecto de obra social
- f) Inmuebles cuya regularización contravenga el PDOT, el PUGS o cualquier instrumento de planificación territorial vigente.

Artículo 8.- Procedimiento administrativo.- El procedimiento previsto en la presente ordenanza podrá iniciarse:

- a) A petición de personas jurídicas legalmente constituidas que administren, utilicen o gestionen equipamientos públicos y comunitarios, mediante solicitud dirigida a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba;
- b) De oficio por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, a través de la dirección correspondiente, cuando exista necesidad institucional, interés público debidamente motivado o requerimientos derivados de la planificación territorial cantonal.

En los procedimientos iniciados a petición de parte, se deberán adjuntar los siguientes documentos habilitantes:

- a) Levantamiento planimétrico georreferenciado del inmueble, en el formato establecido por la Dirección de Avalúos, Catastros y SIG o quien haga sus veces;
- b) Certificado de bienes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba;
- c) Certificado de no adeudar o estar al día, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba del representante legal de la persona jurídica;
- d) Declaración juramentada que acredite la posesión pacífica e ininterrumpida del inmueble por más de cinco (5) años, la inexistencia de conflictos de linderos, no afectación a terceros, y la descripción del equipamiento o infraestructura existente;
- e) Certificado emitido por la autoridad agraria nacional en el que conste que el predio no tiene vocación agrícola o productiva.

En los procedimientos iniciados de oficio, la administración municipal elaborará los informes técnicos y jurídicos necesarios que justifiquen la necesidad institucional, interés público y articulación territorial del inmueble con el sistema cantonal de equipamientos y la planificación vigente.

Artículo. 9.- Revisión catastral.- Una vez recibida la solicitud, la Alcaldía del cantón Riobamba la remitirá a la Dirección General de Gestión de Avalúos, Catastros y SIG o quien haga sus veces, para la verificación de la información catastral y geoespacial del inmueble objeto del procedimiento.

La referida dependencia emitirá el informe técnico catastral correspondiente, mediante el cual verificará:

- a) La ubicación geográfica y delimitación del inmueble objeto del procedimiento.
- b) La correspondencia entre el levantamiento planimétrico presentado y la cartografía catastral municipal vigente.
- c) La inexistencia de superposición total o parcial con predios registrados en el catastro municipal, bienes municipales, bienes de dominio público o inmuebles previamente incorporados al patrimonio institucional.
- d) La inexistencia de registros catastrales que generen duplicidad sobre el área objeto de regularización.

El informe técnico catastral en el que deberá constar también el avalúo del inmueble, le cual constituirá requisito habilitante para la continuación del procedimiento administrativo.

Artículo 10.- De la validación técnica y territorial.- Posterior a la revisión catastral, el proceso pasará a la Dirección de Planificación, Hábitat y Desarrollo Urbanístico para la validación de la información técnica.

La referida dependencia emitirá el informe técnico correspondiente, mediante el cual verificará:

- a) Que el inmueble se encuentre destinado, ocupado o utilizado para el funcionamiento de un equipamiento público o comunitario o forme parte de un sistema público de soporte.
- b) La existencia y consolidación de infraestructura comunitaria dentro del inmueble;
- c) Que el reconocimiento territorial del inmueble no implique modificación de la clasificación o subclasificación del suelo rural, ni genere derechos urbanísticos o procesos de urbanización;
- d) La coherencia territorial del inmueble con la planificación territorial vigente del cantón Riobamba.
- e) La articulación funcional del inmueble y del equipamiento con el sistema cantonal de equipamientos, redes de servicios, estructura territorial y objetivos definidos en el PDOT, PUGS e instrumentos complementarios;
- f) La identificación de la categoría y jerarquía del equipamiento.

La superficie objeto de regularización corresponderá exclusivamente a la necesidad para el funcionamiento, operación, mantenimiento y proyección del equipamiento, debidamente sustentada mediante informe técnico de la Dirección de Planificación, Hábitat y Desarrollo Urbanístico, el cual constituirá requisito habilitante para la continuación del procedimiento administrativo.

Artículo 11.- Inspección técnica.- Previo a la emisión de los informes técnicos previstos en esta ordenanza, la Dirección competente realizará una inspección in situ del inmueble, levantando un acta en la que consten:

- a) Estado físico del predio.
- b) Infraestructura existente.
- c) Uso actual.
- d) Coordenadas geográficas.
- e) Registro fotográfico.
- f) Verificación de la posesión y funcionamiento del equipamiento comunitario.

El acta de inspección formará parte integrante del expediente administrativo y constituirá un documento habilitante para la emisión de los informes técnicos correspondientes.

Artículo 12.- Del informe jurídico y proyecto de resolución.- Una vez emitidos los informes técnicos favorables previstos en la presente ordenanza, el expediente administrativo será remitido a la Procuraduría para la verificación de la procedencia jurídica del procedimiento.

De considerarlo procedente, emitirá el informe jurídico favorable y elaborará el proyecto de resolución administrativa de declaración de bien mostrenco a petición del administrado, sin que estos bienes formen parte del patrimonio municipal sino que sirvan de título habilitante para la adjudicación correspondiente, para conocimiento y resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba.

Artículo 13.- Del archivo de la solicitud y subsanación de requisitos.- Cuando dentro del procedimiento administrativo se verifique el incumplimiento de requisitos formales, falta de documentación o inconsistencias subsanables en la información presentada, la administración municipal notificará al peticionario para que, dentro del término de diez (10) días, subsane las observaciones realizadas.

En caso de no subsanarse las observaciones dentro del término concedido, o cuando los informes técnicos o jurídicos determinen motivadamente la improcedencia de la declaratoria de bien mostrenco del inmueble, la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, dispondrá el archivo del procedimiento mediante acto administrativo motivado.

El archivo del procedimiento no impedirá que el peticionario presente una nueva solicitud, siempre que se hayan subsanado las observaciones que motivaron el archivo y persistan las condiciones previstas en la presente ordenanza.

Artículo 14.- Inicio del procedimiento público de declaratoria de bien mostrenco.- Una vez emitidos los informes técnicos y jurídicos favorables previstos en la presente ordenanza, y verificado el cumplimiento integral del procedimiento administrativo, la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, o su delegado, expedirá la resolución administrativa de declaratoria de bien mostrenco.

La resolución administrativa será publicada por una sola ocasión en los medios electrónicos institucionales y en un diario de amplia circulación del cantón Riobamba, con la finalidad de garantizar publicidad, oposición y seguridad jurídica dentro del procedimiento administrativo; por parte de la Dirección de Tecnologías y la Dirección de Comunicación respectivamente, o quienes hagan sus veces.

Artículo 15.- Del término para la oposición.- A partir del día siguiente de la publicación de la resolución administrativa de declaratoria de bien mostrenco, cualquier persona natural o jurídica que considere tener derecho sobre el inmueble objeto del procedimiento podrá presentar oposición debidamente fundamentada ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, dentro del término de quince (15) días.

En caso de no presentarse oposición dentro del término establecido, o una vez resuelta administrativamente la oposición presentada, se continuará con el procedimiento previsto en la presente ordenanza.

Artículo 16.- De la inscripción y registro catastral del bien mostrenco.- La resolución administrativa de declaratoria de bien mostrenco en el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba, será a costa del administrado.

La adjudicación deberá sustentarse mediante informe técnico y jurídico motivado que justifique su pertinencia, necesidad institucional y articulación con la planificación territorial y el sistema cantonal de equipamientos.

La Procuraduría, elaborará el instrumento jurídico correspondiente para aprobación de la máxima autoridad ejecutiva o su delegado, el cual constituirá el título habilitante para su inscripción en el Registro de la Propiedad y actualización catastral.

Artículo 17.- Adjudicación.- Este procedimiento se sustentará en informes técnicos, jurídicos, territoriales y de valoración que acrediten la existencia de interés público, beneficio comunitario, continuidad de la prestación de servicios o fortalecimiento del sistema cantonal de equipamientos.

La resolución administrativa de adjudicación deberá identificar el inmueble, la entidad beneficiaria, la finalidad para la cual se transfiere y las condiciones que garanticen el cumplimiento de su destino público o comunitario. El incumplimiento de dichas condiciones dará lugar a las acciones administrativas y legales que correspondan, incluida la reversión del inmueble cuando sea procedente.

En los procedimientos de adjudicación realizados bajo la presente ordenanza, la autorización corresponde a la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, mediante resolución administrativa motivada, de conformidad con el artículo 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 60 y 338 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y el artículo 99 del Código Orgánico Administrativo, habilitada por la expedición del presente instrumento normativo.

Art. 18.- Valores a pagar aprobada la adjudicación.- En base a los principios de solidaridad, subsidiariedad y sustentabilidad del desarrollo y de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y por ser política de desarrollo social y económico de esta entidad municipal, para que todas las personas jurídicas y comunidades que no cuenten con un título de dominio, tengan la oportunidad de legalizar los lotes de terreno que han mantenido en posesión y cuenten con equipamientos comunitarios, el valor a pagar por los lotes y fajas de terreno de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, se establecerá en base a los siguientes parámetros:

Pago por concepto de la adjudicación del bien inmueble (solo del terreno), se establecerá un valor equivalente al 4% del valor catastral del predio de conformidad con el certificado emitido por la Dirección General de Gestión de Avalúos, Catastros y SIG o quien haga sus veces; monto que en ningún caso será inferior a \$ 50,00 (CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100), valores que serán pagados en recaudación municipal.

Una vez que se haya calculado los valores a pagar, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, los beneficiarios podrán cancelarlos de la siguiente manera:

- a) De contado, con un plazo máximo de 30 días a partir de la notificación.
- b) Por excepción y previo informe socioeconómico emitido por la Dirección de Gestión de Desarrollo Social o quien haga sus veces, se podrá suscribir un convenio de pago, por un plazo máximo de hasta 12 meses sin intereses, teniendo que abonar como mínimo el 25% del valor total a pagar. Si los beneficiarios no cumplieren con el convenio de pago, previa notificación se declarará sin efecto la resolución administrativa.

Artículo 19.- Restricción de uso y reversión.- Los inmuebles adjudicados al amparo de la presente ordenanza deberán destinarse exclusivamente a equipamientos públicos y comunitarios, sistemas públicos de soporte o a la finalidad institucional que motivó la misma.

Se prohíbe el cambio no autorizado de uso, transferencia de dominio, gravamen, fraccionamiento o cualquier acto que desnaturalice su finalidad pública o comunitaria.

En caso de incumplimiento de la finalidad establecida, abandono o utilización distinta a la autorizada, el inmueble podrá revertirse al patrimonio municipal, previo procedimiento administrativo motivado y garantizando el debido proceso, para lo cual se deberán emitir los respectivos informes por parte de la Dirección Administrativa y Procuraduría o quienes hagan sus veces.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Encárguese a la Dirección de Gestión de Comunicación, la difusión en el cantón Riobamba y en especial a las comunidades de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Debido a su naturaleza como personas jurídicas sin fines de lucro, los peticionarios estarán exentos del cumplimiento del lote mínimo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), únicamente para efectos de procesos de regularización de sus inmuebles.

TERCERA.- La presente ordenanza regula exclusivamente procedimientos administrativos vinculados a equipamientos públicos y comunitarios y sistemas públicos de soporte, por lo que no constituye mecanismo de expansión urbana, habilitación urbanística, regularización agraria, fraccionamiento agrícola ni transformación de la clasificación del suelo rural.

CUARTA.- Todos los inmuebles objeto de la presente ordenanza serán considerados para su incorporación y categorización como equipamientos dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y demás instrumentos de planificación territorial, en los procesos de actualización, reforma o formulación que correspondan, conforme a los procedimientos y normativa legal vigente.

QUINTA.- Una vez al año el ejecutivo presentará para conocimiento de Concejo Municipal un informe que contenga todas las resoluciones administrativas emitidas por efecto de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese todas las ordenanzas y actos normativos de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de su sanción, publicación en la página web y gaceta municipal.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Riobamba, a los diecisiete días del mes de julio de dos mil veintiséis.



Arq. John Henry Vinueza Salinas
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y COMUNITARIOS DEL CANTÓN RIOBAMBA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 11 de marzo de 2026 y 17 de julio de 2026.- **LO CERTIFICO.-**



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que, **LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y COMUNITARIOS DEL CANTÓN RIOBAMBA**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-** Riobamba, 24 de julio de 2026.



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y COMUNITARIOS DEL CANTÓN RIOBAMBA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.- **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-** Riobamba, 24 de julio de 2026.



Arq. John Henry Vinueza Salinas
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA

CERTIFICACIÓN.- La Secretaria General, **CERTIFICA QUE:** El Arq. John Henry Vinueza Salinas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**



Abg. Maria Paulina Sarmiento Benavides Mgs.
SECRETARIA GENERAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, cuenta con un extenso y diverso territorio rural en el que, a lo largo de décadas, comunidades organizadas, asociaciones, juntas parroquiales y diversas formas de organización social han construido, mantenido y administrado infraestructura fundamental para el bienestar colectivo y la prestación de servicios esenciales. Dentro de este contexto destacan las Juntas Administradoras de Agua Potable y Alcantarillado (JAAP), así como organizaciones encargadas de equipamientos comunales, casas de encuentro, centros culturales, deportivos, de salud, de cuidado social, seguridad, infraestructura técnica y sistemas públicos de soporte.

Esta infraestructura comunitaria y de equipamiento público, levantada con esfuerzo colectivo, trabajo comunitario (mingas) y, en muchos casos, con el apoyo de organismos estatales y de cooperación internacional, se asienta mayoritariamente en predios situados en suelo rural que carecen de título de dominio formal registrado o cuyo propietario original es desconocido. Esta condición de informalidad genera una persistente inseguridad jurídica que pone en riesgo la continuidad de los servicios esenciales, limita la inversión pública y comunitaria, e impide la protección efectiva de los derechos colectivos de la población rural.

Ante esta realidad, surge la necesidad imperativa y urgente de contar con un marco normativo municipal integral que permita regularizar la situación jurídica de estos inmuebles destinándolos formalmente a equipamientos públicos y comunitarios, incorporándolos al régimen normativo cantonal y, mediante un procedimiento administrativo claro y motivado, dotar de la titularidad y seguridad jurídica necesaria a las organizaciones comunitarias y entidades públicas que los administran en beneficio de la colectividad.

En este contexto, mediante Memorando Nro. GADMR-2025-0859-M de fecha 24 de junio de 2025, el concejal Abg. Alberto Ganán (proponente) solicitó elevar la consulta correspondiente a la Procuraduría General del Estado, adjuntando el criterio técnico-jurídico del Ministerio de Agricultura y Ganadería (Memorando Nro. MAG-CGAJ-2024-0446-M de 15 de noviembre de 2024), donde se concluyó que la figura de adjudicación agrícola no procede para predios destinados a infraestructuras públicas o comunitarias sin vocación productiva. La respuesta de los organismos de control se consolidó en los siguientes pronunciamientos:

1. **Oficio Nro. 14909 de fecha 27 de enero de 2026**, suscrito por el Subprocurador General del Estado, Dr. Ricardo Alberto Llaguno Cabezas, dirigido al Alcalde del GADM Riobamba, donde se estableció formalmente que la regulación de la situación jurídica de estos inmuebles en suelo rural, en tanto no tengan vocación agrícola, es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y debe instrumentarse mediante ordenanza cantonal, al tenor de los artículos 54 literal e) y 55 literal b) del COOTAD.
2. **Oficio Nro. 11150 de la Procuraduría General del Estado**, emitido ante una consulta análoga del GAD Municipal de Ambato, reafirmando que los GAD municipales tienen la facultad exclusiva de regular el uso y ocupación del suelo y saneamiento patrimonial de bienes de dominio privado (incluidos bienes mostrencos) mediante ordenanza, cuando se trate de bienes sin vocación agrícola, conforme los artículos 419 y 481 del COOTAD y el artículo 11 de la LOOTUGS.

El diagnóstico integral realizado en el marco de la planificación territorial del cantón Riobamba permite identificar las dimensiones nodales del problema que justifican de manera plena la presente intervención normativa.

Atentamente.



Validar únicamente en FirmaRC.
Firmado electrónicamente por:
**JOHN HENRY VINUEZA
SALINAS**

Arq. John Henry Vinueza Salinas
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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.