



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ**

#### **Considerando:**

**Que** el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que toda persona tiene derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

**Que** el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda;

**Que** el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

**Que** el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 Art. 4 literal f), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización instituye que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen entre uno de sus fines la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

**Que** el Artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización autoriza a los concejos a acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes;

**Que** el Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé, que son bienes municipales aquellos sobre los cuales las Municipalidades ejercen dominio;

**Que** el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé, que constituyen bienes de dominio privado del GAD Municipal, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

### Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

**Que** el GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez, a través de la Unidad Financiera, mantiene el inventario valorizado de los bienes de dominio privado, en estricta aplicación de lo dispuesto por el Art. 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**Que** en el cantón existen bienes inmuebles urbanos en posesión de vecinos del lugar, los que en la actualidad carecen de justo título de dominio, y que por disposición de la ley son de propiedad del Municipio, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por esta ocasión;

**Que** el Art. 486, último inciso, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los concejos municipales y distritales para establecer los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito;

En uso de las facultades conferidas en el Art. 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

#### **EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ.**

#### **CAPÍTULO I**

#### **GENERALIDADES**

**Art. 1.- Principios.-** Conscientes de los actos de posesión que determinados habitantes del cantón mantienen sobre algunos bienes inmuebles municipales y mostrencos, es prioritario:

- a) Adjudicar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana y centros poblados de las cabeceras parroquiales del cantón Camilo Ponce Enríquez;
- b) Otorgar escrituras públicas a los poseedores de terrenos municipales y mostrencos;
- c) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas;
- d) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio;



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

### Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

- e) Conceder el dominio de las tierras siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad; y,
- f) Determinar un valor justo a pagar por la adjudicación y venta de lotes y fajas de terreno, acorde a la situación socio económica de los poseionarios.

**Art. 2.- Base legal.-** El Artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los Concejos podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado.

**Art. 3.- Ámbito de aplicación.-** La presente ordenanza será aplicada en las áreas urbanas, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Camilo Ponce Enríquez, a los solares que estén actualmente ocupados de conformidad con lo que dispone el Art. 2 de esta ordenanza, que no estén en litigio ni pese sobre ellos ningún gravamen que limite la propiedad.

**Art. 4.- La posesión.-** Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño por el lapso mínimo de 5 (cinco) años; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

**Art. 5.- Beneficiarios.-** Serán beneficiarios de la legalización de terrenos mostrencos las personas que demuestren haber estado en posesión del terreno.

Si los bienes son de propiedad del GAD Municipal mediante escritura pública legalmente inscrita, ésta tendrá la potestad de entregarlos en venta de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza, sin que sea necesario demostrar la posesión del bien por parte del peticionario. Sin embargo, el peticionario sí estará en la obligación de demostrar la necesidad social y económica de adquirir dicho terreno. Perfeccionada la compraventa, el beneficiario deberá habitar el predio al menos por un plazo mínimo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, caso contrario el bien se revertirá al GAD Municipal.

## **CAPÍTULO II DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES**

**Art. 6.- Bienes municipales de dominio privado.-** Se entenderán como tales los señalados en el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

**Art. 7.- Bienes Mostrencos.-** Se consideran a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido, y que no tengan un título debidamente inscrito. Para los efectos de esta ordenanza, a los bienes mostrencos se los clasifica en:

**Lotes.-** Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

**Fajas.-** Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Además se consideran como tales las fajas de terreno que se originan, por variación en el ancho de una vía pública, canal, camino, etc.

**Art. 8.- Adjudicación forzosa.-** De acuerdo al artículo 482 del COOTAD, cuando una faja de terreno hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el gobierno municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más apropiado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago el GAD Municipal podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria, el GAD Municipal tomará medidas de acción positiva.

**Art. 9.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.-** Los bienes mostrencos denominados lotes, sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado contemplados en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que se encuentren en posesión por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años.

Las fajas municipales solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

Los excedentes o diferencias de todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas, se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado, como lo determina el último inciso del Art. 481 del COOTAD.

**Art. 10.- El GAD Municipal.-** Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado debidamente inventariados y valorizados de acuerdo a los procedimientos establecidos en esta ordenanza, que no han tenido un uso específico y que permitan revertirse para el desarrollo del cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

### CAPÍTULO III

#### **REQUISITOS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOS BIENES MOSTRENCOS**

**Art. 11.- De las personas en posesión de los bienes.-** Se requiere:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Solicitud dirigida al señor Alcalde requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión;
- c) No encontrarse impedida para obligarse o contratar;
- d) Levantamiento planimétrico del área de terreno del que se solicita la venta;
- e) Probar la posesión del bien por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años;
- f) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- g) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones;
- h) Partida de matrimonio o declaración juramentada que acredite la unión de hecho, de ser el caso;
- i) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad de no poseer bienes inmuebles;
- j) Declaración juramentada notariada de que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno del que se solicita la legalización; y, que no ha realizado anteriormente un trámite similar.
- k) Demostrar los ingresos económicos mensuales que obtiene, bien sea con certificado laboral si es empleado público o privado, o copia del RISE si es trabajador autónomo; y,
- l) No adeudar al GAD Municipal.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

**Art. 12.- De las personas que deseen adquirir fajas de terrenos.-** Se requiere:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Solicitud dirigida al señor Alcalde requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión;
- c) No encontrarse impedida para obligarse o contratar;
- d) Levantamiento planimétrico del área de terreno del que se solicita la venta;
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- f) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones
- g) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del bien al que desea incorporar la faja de terreno solicitada;
- h) Declaración juramentada notariada de que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la faja de terreno a legalizar;
- i) No adeudar al GAD Municipal.

Los procedimientos de la subasta a la que se refiere el artículo 481 del COOTAD, para este caso, serán debidamente reglamentados.

**Art. 13.- De las entidades públicas o privadas con finalidad social.-** Se regirán por su propio ordenamiento jurídico, previsto en la normativa expedida al respecto.

Las entidades privadas, para efectos de demostrar los ingresos mensuales, lo harán en base al aporte de los socios y de terceros. En el caso de las instituciones públicas, se exceptúa la condición de no poseer otro bien.

**Art. 14.- De la declaración juramentada y de la prueba de la posesión.-**

Las personas que soliciten la legalización de lotes, probarán la posesión; la unión de hecho; la declaración de no estar impedidos para obligarse y contratar y sus ingresos económicos mensuales, con la declaración juramentada realizada ante el Notario Público del cantón, la cual como mínimo debe contener:

- a) El lapso o tiempo de posesión que mantiene;
- b) Determinación de la ubicación del lote de terreno (barrio, sector, parroquia), características, linderos actualizados;
- c) La determinación de las obras y/o mejoras que ha realizado sobre el bien;
- d) El número de personas que habitan en el bien y el grado de parentesco que mantienen entre si;
- e) Justificar su estado civil o unión de hecho;
- f) Que no hay reclamo, discusión, litigio o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen;



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

- g) Sus ingresos mensuales; y,
- h) Que se indique de manera expresa que se libera al GAD Municipal de toda responsabilidad por la información proporcionada.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DEL TRÁMITE**

**Art. 15.- De la calificación de las solicitudes.-** Una vez recibidas las solicitudes de legalización de los bienes inmuebles a favor de los beneficiarios, el Jefe de la Unidad de Legalización, calificará sobre la base de los requisitos previstos en esta ordenanza la factibilidad y legitimidad de la venta del bien inmueble.

**Art. 16.- Notificación al beneficiario.-** Con la resolución, el jefe de la Unidad de Legalización notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación si lo considera pertinente.

De ser calificada la solicitud, el jefe de la Unidad de Legalización de Tierras remitirá la información a los diferentes servidores municipales que integran la Unidad, para la elaboración de sus respectivos informes.

### **CAPÍTULO V**

#### **DE LA UNIDAD DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS**

**Art. 17.- Conformación.-** Se crea la Unidad de Legalización de Tierras (ULT), que se integrará al Orgánico Estructural y Funcional del GAD Municipal, conformada de manera multidisciplinaria, y con carácter permanente, por las siguientes personas:

- Un funcionario del Departamento Jurídico, quien la presidirá;
- Un funcionario de la Dirección de Planificación;
- Un funcionario del Departamento de Avalúos y Catastro;
- Un funcionario de la Unidad de Riesgos;
- Un/a Trabajador/a Social;
- Un inspector; y,
- Una secretaria.

Estos funcionarios serán designados por el Alcalde.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

**Art. 18.- De la certificación financiera.-** La Dirección Financiera certificará si el terreno solicitado consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado; informará si el bien ha dejado de ser útil, si es conveniente su enajenación; en definitiva, se referirá a la productividad del inmueble.

Al final del proceso, también emitirá un recibo de cobro por concepto del valor del terreno.

**Art. 19.- De la certificación de Planificación Territorial.-** El funcionario de Planificación presentará el informe de regulación urbana que contendrá, entre otras cosas, las afectaciones existentes en estos predios, en el que deberá incluir el plano debidamente certificado por el área de proyectos de la Dirección de Planificación Territorial, en el que consten las vías existentes y futuras circundantes al predio, y aquellas que afectaren al mismo.

**Art. 20.- Del informe de Riesgos.-** El funcionario de la Unidad de Riesgos certificará si el predio motivo de la legalización se encuentra en zona de riesgo.

**Art. 21.- De la certificación de Avalúos y Catastros.-** El funcionario de Avalúos y Catastros realizará la inspección respectiva y el levantamiento planimétrico, a fin de determinar la superficie, linderos y valor comercial del bien inmueble, y dará el visto bueno.

**Art. 22.- Del informe jurídico.-** el funcionario del Departamento Jurídico o jefe de la Unidad (ULT), instrumentará el proceso de declaratoria por parte del Concejo Municipal de un bien mostrenco e informará que el bien inmueble forma parte de los bienes del GAD Municipal, cerciorándose para el efecto con el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado; informará también que no hay reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de la misma.

Una vez aprobada la venta por el Concejo Municipal, instrumentará la minuta correspondiente.

**Art. 23.- Del informe del/la Trabajador/a Social.-** Este funcionario emitirá el informe sobre la situación socio-económica de los posesionarios del predio, debiendo verificar los datos expuestos en la declaración juramentada que debe presentar el solicitante.

**Art. 24.- De las Inspecciones.-** Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el predio objeto de la legalización, y los funcionarios de la Unidad de Legalización de Tierras las efectuarán por cada trámite, de manera conjunta y por una sola ocasión.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

Estos funcionarios presentarán sus informes en un plazo no mayor a quince (15 días).

**Art. 25.- La Dirección de Comunicación.-** Procederá a instrumentar el proceso de publicación, por tres días seguidos, de las legalizaciones de los bienes inmuebles a los que se refiere la presente ordenanza.

Una vez realizada la publicación de las legalizaciones solicitadas, emitirá copia certificada de las mismas.

**Art. 26.- De la Comisión de Legislación.-** Esta comisión emitirá su informe en relación a la procedencia de la venta de los predios o terrenos, luego de revisado el expediente administrativo.

### **CAPÍTULO VI**

#### **DE LA ADJUDICACIÓN**

**Art. 27-** Con los informes a los que se refiere el capítulo anterior, y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, como lo establece el capítulo VIII de la presente ordenanza, la Comisión de Legislación emitirá el informe pertinente para que el Concejo Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez decida la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o faja de terreno, cuidando que se cumplan los requisitos de esta ordenanza.

De darse la negativa en al menos uno de los informes de los funcionarios de la Unidad de Legalización de Tierras (ULT), el trámite se suspenderá, para cuyo efecto se notificará al interesado, teniendo derecho éste último a la reclamación respectiva.

**Art. 28.-** Aprobada la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o la faja de terreno por parte del Concejo Municipal de Camilo Ponce Enríquez, la ULT remitirá la información a la Unidad Financiera Municipal, para que proceda a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la venta.

Una vez cancelada la totalidad del valor del bien inmueble, la ULT procederá a elaborar la minuta respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso, demás documentos necesarios, y el plano de levantamiento planimétrico.

**Art. 29.- La adjudicación.-** Con la resolución de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación o venta por parte del Concejo Municipal, el beneficiario hará



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

protocolizar la adjudicación o venta, y la inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón. La protocolización ante el Notario Público de la adjudicación o venta, deberá contener de manera obligatoria:

- a) La declaratoria y/o resolución de bien mostrenco, adjudicación y/o venta por parte del Concejo Municipal; y, que el bien se encuentre inventariado como bien privado del GAD Municipal;
- b) Minuta emitida por la Procuraduría Síndica Municipal;
- c) Copia certificada de las tres publicaciones en la prensa, página web o gaceta municipal, sobre el inicio del proceso de adjudicación y/o venta del predio;
- d) Certificación de la Unidad de Legalización, de que no se ha presentado reclamo alguno respecto al proceso de legalización;
- e) El levantamiento planimétrico del terreno materia de la adjudicación;
- f) Plano debidamente certificado, elaborado por el área de proyectos de la Dirección de Planificación Territorial, en el que consten las vías existentes y futuras circundantes al predio, y aquellas que afectaren al predio;
- g) El documento que acredite el pago total del terreno o la última cuota en caso de haber sido diferido el pago, otorgado por la Tesorería Municipal;
- h) Certificado de Avalúo, emitido por el departamento de Información de Avalúos y Catastros;
- i) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- j) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación; y,
- k) Para el caso de adjudicación de fajas de terreno por medio de subasta, la resolución respectiva de adjudicación;
- l) Certificado de bienes y raíces del Registro de la Propiedad;
- m) Declaración juramentada que hiciera el petitionerario;
- n) La documentación que exigiere el Notario Público o la Ley Notarial.

**Art. 30.- Catastro de los terrenos.-** Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo propietario, el departamento de Información de Avalúos y Catastros procederá a catastrarlo. El beneficiario tendrá la obligación de entregar un ejemplar de la escritura pública de compraventa al GAD Municipal para que proceda el catastro, y para el archivo interno de la misma.

**Art. 31.- Prohibición de Adjudicación.-** No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentren afectados por la Ordenanza que Crea las Zonas de Protección, en las Zonas Urbanas, Rurales y Áreas de Influencia en el Cantón Camilo Ponce Enríquez; tampoco se podrá adjudicar terrenos ubicados en zonas de riesgo.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

De la misma manera, no se adjudicará predios de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas o por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

**Art. 32.- Los gastos.-** Los costos que se generen por efecto de impresiones de planos, certificaciones municipales, escritura pública, publicaciones en la prensa, y de otras solemnidades de la venta, serán a cargo del beneficiario de la adjudicación.

### **CAPÍTULO VII**

#### **DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, GRAVÁMENES Y SU VALOR**

**Art. 33.- Dimensión de los lotes de terreno.-** Los lotes de terreno a adjudicarse tendrán la superficie y delimitación que se determine en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la Unidad Financiera a través del departamento de Información de Avalúos y Catastros, debiendo observarse las disposiciones de la Ordenanza de Reglamentación Urbana.

Cuando coexistan con anterioridad a la expedición de la presente ordenanza y registrados en el inventario territorial de Información de Avalúos y Catastros del Municipio o en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el mismo sector, terrenos con una área inferior o mayor del área mínima prevista en la Ordenanza de Reglamentación Urbana, serán considerados para que sean adjudicados a través de la venta, conforme lo prevé la presente ordenanza; al efecto el departamento de Información de Avalúos y Catastros a través de la Unidad de Legalización emitirá la certificación correspondiente.

**Art. 34.- Conveniencia del GAD Municipal en la venta de fajas de terreno.-** Para el caso de las fajas de terreno, el funcionario de la Dirección de Planificación, determinará en el informe correspondiente, la conveniencia o no de la venta que se solicita.

**Art. 35.- Valor del Terreno.-** En base a los principios de Solidaridad, Subsidiariedad y Sustentabilidad del desarrollo, y de los fines de los Gobiernos Autónomos, contemplados en el COOTAD, y por ser política de desarrollo social y económico de la población de este Gobierno Autónomo, para que todos tengan la oportunidad de legalizar los lotes de terrenos que han mantenido en posesión, y principalmente a las personas de escasos recursos económicos, el porcentaje del avalúo comercial real a pagar por los lotes y fajas de terreno de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Camilo Ponce Enríquez son:



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

- El valor resultante del 10% del valor fijado en el catastro, siempre y cuando cuenten con todos los servicios básicos;
- El valor resultante del 8% del valor fijado en el catastro en el caso que el predio tenga servicios básicos incompletos; y,
- Se aplicará el valor resultante del 5% del valor fijado en el catastro en los predios que no cuenten con ningún servicio básico.

El valor de venta o adjudicación de las fajas de terreno, estará sujeto al proceso de subasta pública, no pudiendo ser éste menor al valor que consta en el Registro Catastral.

**Art. 36.- Forma de pago.-** Los beneficiarios harán su pago de contado en moneda de curso legal o hasta en un máximo de doce (12) meses plazo. Siendo el pago a plazos, se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de la adjudicación, debiendo elaborarse una tabla de amortización.

**Art. 37.- Prohibición de enajenar.-** Los lotes de terreno materia de la escrituración y adjudicación amparados en la presente ordenanza, no podrán ser enajenados por el lapso de dos (2) años contados a partir de la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, debiendo constar esta prohibición en una cláusula de la mencionada escritura pública, e inscribirse conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad del Cantón.

No obstante lo anterior, los beneficiarios de este tipo de propiedades podrán hipotecarlas para acogerse a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrece el Gobierno Nacional a la población, para que accedan a préstamos para construcción y mejoramiento de vivienda o sus similares.

**Art. 38.- Incumplimiento en el pago de las cuotas.-** Si el beneficiario no pagare cinco (5) cuotas de amortización consecutivas, el bien se revertirá al GAD Municipal y se devolverá el precio que fue pagado por el beneficiario hasta el momento. Los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta al patrimonio municipal.

**Art. 39.- Necesidad urgente de vender.-** Si el propietario se viere precisado a vender el solar o lote de terreno antes del plazo indicado en el artículo 37, será única y exclusivamente para la compra de otra propiedad de mejores condiciones para su familia. Para tal efecto necesitará la aprobación del Concejo Municipal, para que proceda el levantamiento de la prohibición de enajenar, debiendo justificar la razón de su pedido. El Concejo Municipal podrá, mediante los informes



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

que deben emitir los departamentos correspondientes, aprobar o negar lo solicitado.

**Art. 40.- Caducidad.-** La venta de terrenos municipales cuyas escrituras no se hayan inscrito por cualquier causa en el plazo de tres (3) años, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare el Concejo Municipal.

**Art. 41.-** En caso de terrenos con áreas mayores al lote tipo, cuyos beneficiarios requieran fraccionarlos, éstos deberán ajustarse a la reglamentación urbana del Plan de Ordenamiento Territorial.

### Capítulo VIII

#### DE LA PUBLICACIÓN Y DE LAS RECLAMACIONES

**Art. 42.- Publicación.-** Previo al informe que deba emitir la comisión correspondiente, la Dirección de Comunicación Municipal, deberá publicar en un medio escrito de amplia circulación del cantón, en la gaceta municipal o en el dominio web de la institución, durante tres días consecutivos, el inicio del proceso de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación y venta, en donde consten los datos del solicitante, medidas, linderos, medidas y ubicación del predio.

Para la publicación, el jefe de la Unidad de Legalización, una vez que cuente con los informes respectivos, hará llegar un detalle con los elementos considerados en el párrafo anterior al Director de Comunicación.

**Art. 43.- De las reclamaciones.-** Los particulares que se consideren afectados por el inicio del proceso para la declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta de un terreno, podrán presentar sus reclamos en la Unidad de Legalización de Tierras, en un plazo de 30 días contados a partir de la última publicación, adjuntando los siguientes documentos:

- Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste la historia del dominio por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Camilo Ponce Enríquez;
- Certificado de la última carta de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado;
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- Levantamiento planimétrico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie;



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

Una vez recibido el escrito de oposición al proceso iniciado, en un plazo no mayor a 15 días la Unidad de Legalización de Tierras remitirá a la Comisión de Legislación los informes respectivos, de lo cual se hará conocer al Ilustre Concejo Cantonal para la resolución correspondiente.

De no existir título de dominio inscrito, el trámite se suspenderá hasta que el tema sea resuelto por los jueces competentes.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.- Exención.-** Los bienes inmuebles adjudicados, gozarán de la exención de los impuestos en los casos que disponga el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y otras leyes relacionadas.

**Segunda.- Prohibición.-** No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza ningún miembro del Concejo Municipal, ni persona que ejerza autoridad en el mismo, por sí ni por interpuesta persona.

**Tercera.- Normas supletorias.-** En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**Cuarta.- Derogatoria.-** Déjase sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición, resolución o instructivo de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; pero se observarán y respetarán los derechos adquiridos bajo la vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

**Quinta.- Vigencia.-** La presente Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Camilo Ponce Enríquez, entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación efectuada en cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de ser publicada en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución.

**Sexta.- Financiamiento de gastos de escritura.-** Queda facultado/a el (la) Alcalde (sa) a suscribir convenios con el MIDUVI para la utilización del Bono de Legalización, y con los Notarios y Registrador de la Propiedad para buscar un cobro



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

justo y acorde a la capacidad de pago de los beneficiarios en la protocolización e inscripción de las escrituras de compraventa a través de la presente ordenanza.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.- Incorporación al inventario de predios.-** Hasta que el GAD Municipal realice el inventario total de los bienes mostrencos y/o vacantes, podrá ir incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización por parte de sus poseedores, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

**Segunda.- Trámites pendientes.-** Los trámites que hayan sido iniciados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, continuarán el procedimiento que determine la misma, a partir de la instancia en la que se encuentren al momento de su promulgación.

**Tercera.- Unidad de Legalización.-** El/la Alcalde/sa, en un plazo no mayor de dos (2) meses, dispondrá la integración al Orgánico Estructural y Funcional del GAD Municipal, mediante ordenanza, y pondrá en funcionamiento la Unidad de Legalización de Tierras, la cual estará adscrita a la Procuraduría Síndica Municipal, para lo cual se determinarán sus requerimientos administrativos, económicos y técnicos, y se adecuará un espacio físico para su funcionamiento.

**Cuarta.-** Sin perjuicio de que entre en vigencia la presente normativa, el funcionario de la Unidad de Riesgo se integrará como parte de la Unidad de Legalización de Tierras, hasta que se conforme la Unidad de Riesgo, mediante ordenanza.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, a los trece días del mes de junio del año dos mil once.

Ing. Patricio Sánchez Narea  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Johanna Abril Rodas,  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS**



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002  
AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

**DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ,** fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, en dos sesiones distintas, celebradas el seis y trece de junio del 2011, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Johanna Abril Rodas

**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CAMILO PONCE ENRÍQUEZ,** En la ciudad de CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, a los quince días del mes de junio del año dos mil once, a las 15:00.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, tres ejemplares de la **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ.**

Johanna Abril Rodas

**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ,** CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, veinte de junio del año dos mil once.- a las 09:00.- de conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO LA **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS**



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

**Camilo Ponce Enríquez**

D.L. 2002-64; REG. OF. 544-MARZO 28-2002

AZUAY - ECUADOR /TELEF.: 2430-368

**DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ.**

Ing. Patricio Sánchez Narea

**ALCALDE DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ**

Proveyó y firmó la providencia con la que se sanciona la **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ**, el Ing. Patricio Sánchez Narea, Alcalde del GAD Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez, hoy lunes 20 de mayo del 2011, a las 09h00, en la ciudad de Camilo Ponce Enríquez.

Johanna Abril Rodas,  
**SECRETARIA MUNICIPAL**