

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN PALORA

EXPOSICION DE MOTIVOS

1

La presente propuesta de reforma a la Ordenanza para la Incorporación de Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos al Patrimonio Municipal responde a la necesidad de fortalecer las políticas públicas locales en favor de los sectores más vulnerables del cantón Palora.

El acceso a la propiedad de la tierra y a una vivienda digna es un derecho fundamental consagrado en la Constitución de la República del Ecuador. Sin embargo, las barreras económicas continúan limitando el acceso de personas en situación de pobreza, con discapacidades, adultos mayores y mujeres jefas de hogar, quienes enfrentan condiciones adversas para garantizar la estabilidad habitacional de sus familias.

La reducción del costo del metro cuadrado al 30 % del valor establecido en el registro catastral busca equilibrar esta inequidad, promoviendo el desarrollo social, económico y territorial del cantón. Además, se amplía el reconocimiento a las mujeres jefas de hogar como un grupo prioritario, considerando su creciente representación como proveedoras únicas de sus hogares y su vulnerabilidad frente a las dinámicas económicas.

La propuesta de inclusión del párrafo en el artículo 30, busca garantizar que las personas que han ocupado de manera legítima terrenos en centros poblados durante un período prolongado y que enfrentan limitaciones económicas severas puedan acceder a la titularización de sus predios bajo condiciones más favorables. Esta medida, además de fortalecer el derecho a la propiedad, fomenta el desarrollo integral y la seguridad jurídica de las comunidades más vulnerables.

Esta reforma se basa a lo siguiente:

1. Promoción de la equidad social

La reforma al Artículo 30 responde al principio de justicia social, asegurando que quienes enfrentan mayores dificultades económicas accedan a terrenos a un costo accesible. Este cambio beneficia especialmente a personas que no poseen propiedades registradas, garantizando su inclusión en los programas de titularización y adjudicación.

2. Reconocimiento a grupos prioritarios

Incluir específicamente a mujeres jefas de hogar como beneficiarias directas responde a un enfoque de género que reconoce las disparidades estructurales que enfrentan. Según datos nacionales, muchas mujeres jefas de hogar tienen ingresos menores al promedio, lo que limita sus posibilidades de acceder a la propiedad de la tierra.

3. Reducción efectiva de la desigualdad

Reducir el costo al 10 % del valor catastral facilita el acceso a la regularización y adjudicación de terrenos, asegurando que más familias puedan alcanzar la estabilidad habitacional. Esta medida busca combatir la especulación del suelo y fortalecer el tejido social del cantón.



4. Fomento del desarrollo integral del cantón Palora

La medida no solo beneficia a los ciudadanos más vulnerables, sino que también incrementa la base de contribuyentes mediante la incorporación de nuevos propietarios en el registro catastral. Esto repercutirá positivamente en las rentas municipales, permitiendo una reinversión en programas de vivienda social, infraestructura y servicios básicos.

2

Esta reforma representa un paso firme hacia una política de desarrollo inclusivo, solidario y equitativo en el cantón Palora, fortaleciendo el derecho a una vivienda digna y asegurando que nadie quede excluido de los beneficios sociales que la ley otorga.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DE PALORA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece:

Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica,

Art. 66, numeral 26.- Se reconoce y garantizará a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas,

Art. 238.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana,

Art. 240.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales,

Art. 264, numerales 1 y 2.- Los Gobiernos Municipales serán responsables de 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, y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón,

Art. 321.- 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,

Art. 415.- El Estado y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.



Que, según el Código de Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro de sus funciones, facultades y competencias les corresponde:

Art. 54, literal c).- 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,

3

Art. 55, literal b).- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

Que, el Código de Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), respecto al patrimonio de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla que:

Art. 414, párrafo primero.- Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados, los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado,

Art. 415.- Clases de bienes. Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Dichos bienes se dividen en: bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público,

Art. 419, literal c).- Constituyen bienes del dominio privado, entre otros, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales,

Art. 423.- Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno Autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad;

Art. 435.- Uso de bienes de dominio privado. - Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.

Art. 436.- Autorización de transferencia. - Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro



municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Que, el Código de Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), sobre el Concejo Municipal, establece que:

4

Art. 56.- El Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal,

Art. 57, literales a) y x).- Son atribuciones del Concejo, la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, en uso de sus facultades, tiene como principio fundamental impulsar el desarrollo y mejorar el nivel de vida de la población. Este principio conlleva a asumir su responsabilidad con una visión integral, que engloba los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales en armonía con su territorio; en procura de un desarrollo justo, equitativo de toda la población;

Que, el ejercicio y garantía del derecho a la propiedad sobre el suelo es condición para el fomento del desarrollo, la satisfacción de las necesidades fundamentales, el goce efectivo del derecho a la vivienda, el hábitat y la conservación del ambiente;

Que, la ausencia de garantías y derechos sobre la posesión del suelo, favorece prácticas especulativas y la obtención de beneficios injustos, por lo que la Municipalidad debe evitar y controlar estas irregularidades mediante procedimientos administrativos normalizados, claros y democráticos.

Que, El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, en ejercicio de su facultad normativa, expidió la Ordenanza para la incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos, al patrimonio municipal; titularización administrativa de predio en favor de sus poseedores; adjudicación de bienes inmuebles al patrimonio municipal; adjudicaciones forzosas de fajas municipales ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, centros urbanos-parroquiales y asentamientos declarados urbanos en el cantón Palora; regularización de excedentes o diferencias en el área de terrenos, ubicados en la zona urbana o rural y adjudicaciones forzosas de fajas municipales; en las sesiones ordinarias del 14 de julio del 2017 y el 4 de agosto del 2017, y que se encuentra vigente, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 114 del 16 de octubre del 2017.

Que, El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, en ejercicio de su facultad normativa, expidió la Primera Reforma a la ordenanza para la incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos, al patrimonio municipal; titularización administrativa de predio en favor de sus poseedores; adjudicación de bienes inmuebles al



patrimonio municipal; adjudicaciones forzosas de fajas municipales ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, centros urbanos-parroquiales y asentamientos declarados urbanos en el cantón Palora; regularización de excedentes o diferencias en el área de terrenos, ubicados en la zona urbana o rural y adjudicaciones forzosas de fajas municipales; en primer debate en la Sesión Ordinaria del 03 de agosto del 2018, y en segundo y definitivo debate en la sesión ordinaria del 24 de Agosto del 2018, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 608 del 7 de noviembre del 2018.

5

Que, las disposiciones de la referida ordenanza municipal, es necesario reformarlas acorde a las circunstancias actuales;

En ejercicio de sus facultades y atribuciones legalmente establecidas en los diferentes cuerpos normativos, **expide la siguiente:**

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS, AL PATRIMONIO MUNICIPAL; TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS; ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL; ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CENTROS URBANO-PARROQUIALES Y ASENTAMIENTOS DECLARADOS URBANOS EN EL CANTÓN PALORA; REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN EL ÁREA DE TERRENOS, UBICADOS EN LA ZONA URBANA O RURAL Y ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES.

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Fundamentos y principios.

Conscientes de los actos de posesión que determinados vecinos del cantón Palora mantienen sobre varios bienes inmuebles, adquiridos mediante herencias, compra-venta informal, sesión de derechos posesorios, etc., es prioritario:

- 1) Regularizar la tenencia de los predios dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados como urbanos dentro de la jurisdicción del cantón Palora, en favor de sus poseesionarios;
- 2) Otorgar los respectivos títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos bienes y cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente cuerpo normativo;
- 3) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio sobre tales predios, siempre que éstos no estén en litigio o pese sobre ellos gravámenes que limiten la propiedad;
- 4) Regular y planificar un crecimiento ordenado y sostenido de las zonas mencionadas en esta ordenanza y en general, ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo urbano;



- 5) Incorporar al patrimonio municipal, si es el caso, de conformidad con lo establecido en la ley, los bienes inmuebles que se encuentren vacantes o mostrencos, ubicados dentro de las ya mencionadas zonas, los cuales servirán para la consolidación de asentamientos de hecho y nuevos asentamientos humanos o implementación de planes de vivienda y desarrollo social;
- 6) Complementar y ampliar el universo de contribuyentes en la base del registro catastral urbano y de esta forma, mejorar las rentas municipales.

6

Art. 2.- Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos:

- a) Los predios circunscritos en el perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados como urbanos en de la jurisdicción del cantón Palora, que estando en posesión y dominio de personas naturales o jurídicas, no poseen un título de propiedad legítimamente reconocido, privándose con ello, todos los beneficios sociales que la ley les otorga como titulares de su propiedad.
- b) Los predios que hasta la fecha no han podido ser legalizados y estaban incluidos dentro de la transferencia de dominio de la Junta Pro Mejoras de Metzeras al Gobierno Municipal del cantón Palora, extinguiéndose con ello, la Ordenanza aprobada el 12 de enero de 2016.
- c) Los predios mostrencos o que se encuentren vacantes, ubicados en el área urbana, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales, asentamientos declarados como urbanos o rurales, que por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el Concejo Cantonal, previo informe de la Dirección de Planificación.
- d) Los bienes declarados de uso público, con el propósito exclusivo de la conformación de nuevos centros urbanos o la consolidación de centros urbanos de hecho (históricamente reconocidos) y que se acogen de forma consensuada al cambio de uso de suelo, de rural a urbano, previa la aprobación de la Autoridad Agraria Nacional.
- e) Los lotes y franjas excedentes o diferencia de áreas de terreno urbano y rural provenientes de errores de cálculo o medición.

No podrán ser objeto de titularización o adjudicación, los predios que se encuentren circunscritos, que incluyan o contengan áreas de protección forestal, las áreas de riesgo geológico, los terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%), las áreas correspondientes a riberas de los ríos, lagunas y sus márgenes de protección, y los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado o cualquiera de sus Instituciones.

Art. 3.- Términos y definiciones.

Para aplicación de la presente Ordenanza, se considerará la siguiente terminología:



- **Posesionario.-** Persona natural (mayor de 18 años) o jurídica, de dominio privado o público, que ha permanecido en dominio de un predio con ánimo de amo y señor, de forma pública, pacífica e ininterrumpida por un lapso mayor a cinco años. El posesionario será reputado como dueño de un predio, mientras otra persona no justifique serlo.
- **Beneficiarios.-** Son las personas naturales o jurídicas, de derecho privado o público, que luego de cumplir con todos los requisitos del respectivo proceso de titularización o adjudicación, acceden a la posibilidad de legalizar la tenencia de un predio.
- **Predio.-** Es una pertenencia o bien inmueble de una cierta extensión superficial, perfectamente delimitado, sobre el cual, puede o no existir construcciones o servicios básicos; ubicados en el sector rural o urbano del territorio cantonal.
- **Bienes vacantes o mostrencos.-** Son inmuebles o raíces sin dueño conocido o abandonados por quien o quienes lo eran, por lo cual, se presume que no pertenecen a nadie y están sin uso; se considera igualmente a aquellos bienes que en los catastros se desconoce el nombre del propietario, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados como urbanos dentro de la jurisdicción del cantón Palora.
- **Lotes.-** Son aquellos terrenos en los cuales es posible levantar una construcción independiente a las existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. En caso de lotes municipales, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda. (Art. 481 COOTAD)
- **Fajas.-** Se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios, por lo tanto, solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. (Art. 481 COOTAD)
- **Excedente o diferencia.-** Llámese también sobrante o faltante. Son aquellas superficies de terreno que superen en más o en menos el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título, detectado 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.
- **Error técnico de medición:** Para efectos de la presente normativa, el error técnico por medición, sea este excedente o faltante, se establece en más/menos cinco por ciento ($\pm 5\%$)
- **Titularización administrativa.-** Acto administrativo público a través del cual, el Gobierno Municipal adjudica derechos y obligaciones de manera directa a él/los beneficiarios que han estado en posesión del bien inmueble por más de cinco años y que han cumplidos los requisitos y procedimientos sancionados en la presente norma.



- **Adjudicación.-** Es el acto administrativo público de disposición o enajenación, a través del cual, el Gobierno Municipal transfiere y titula el dominio de un predio de su patrimonio, en favor de el/los beneficiarios que ha cumplido los requisitos determinados en esta normativa.
- **Regularización.-** Es el acto administrativo que permite a los dueños de predios urbanos o rurales, clarificar y legalizar la posesión sobre excedentes o diferencias entre el área de un terreno medido por la municipalidad y el área que consta en el respectivo título de propiedad, así como el áreas entre una medición anterior y la última practicada.

Art. 4.- Las resoluciones de titularización administrativa y adjudicación de predios, configura el derecho de propiedad a las personas naturales o jurídicas, de forma individual o en condominio, sobre un bien o varios bienes inmuebles que:

- a) Carezcan de titular o titulares de dominio con título inscrito;
- b) Que se encuentren en posesión de titulares de derechos singulares o universales;
- c) Cuyo título o títulos no sean claros en la determinación de superficies o linderos;
- d) Cuyo título o títulos sean insuficientes con respecto a la propiedad que es objeto de la titularización.
- e) Titularización de predios que se encuentren en posesión y no se haya demandado ni practicado la partición.

Art. 5.- En todos los casos de titularización o adjudicación, el Gobierno Municipal asegurará la adecuada configuración de los predios, con lotes que permitan su uso y ocupación racional, de acuerdo a la normativa técnica de cada sector, según dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial o las normas que dicte la Municipalidad a través del Concejo Cantonal.

Art. 6.- Los procesos de titularización y adjudicación derivan de la iniciativa de los interesados, sin perjuicio de que la Municipalidad imponga para el efecto, como garantía de las condiciones de uso y hábitat digno, procedimientos de reestructuración parcelaria e imposiciones de cesión gratuita para la conformación de vías, áreas verdes, espacios abiertos, de protección o recreación, destinados al uso y servicio público.

Art. 7.- Los procesos de titularización y adjudicación son gratuitos, sin embargo, los beneficiarios no están exentos del pago de tasas por servicios administrativos, pagos de alcabala, plusvalía, registro y otros pagos normados en las respectivas ordenanzas.

Art. 8.- La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la resolución administrativa de titularización o adjudicación por causas no imputables a la Municipalidad, no dará derechos a la restitución de valores pagados por tasas administrativas pagos de alcabala, plusvalía, registro, etc.



CAPITULO II

INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS, AL PATRIMONIO MUNICIPAL

9

La iniciativa para la incorporación y regularización de los bienes vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, podrá ser realizada por las autoridades cantonales, sean estas municipales o parroquiales, entidades del estado o grupos organizados con fines sociales.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 419, literal c) del COOTAD, son propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados los bienes de dominio privado, incluidos entre ellos, los bienes mostrencos, situados dentro de su respectiva circunscripción territorial.

Art. 9.- Objetivo.

El principal objetivo de este proceso es propiciar que el Gobierno Municipal, a través del Departamento de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, identifique e incorpore a su patrimonio los bienes vacantes o mostrencos, con el propósito de regularizar su propiedad.

De esta manera, la Municipalidad dispondrá de bienes aptos y suficientes para ser entregados a las instituciones del estado que tuvieran la necesidad de construir equipamiento urbano para brindar nuevos servicios o mejorar los existentes, o simplemente, para adjudicarlos a quienes presentaran interés sobre ellos, de manera preferente a personas de escasos recursos económicos, personas con capacidades especiales o de la tercera edad.

Art. 10.- Procedimiento.

La declaratoria de un bien como mostrenco deberá contar con el aval de las dependencias municipales correspondientes, mismas que emitirían los respectivos informes técnicos, así:

- 1) La Dirección de Planificación, luego de identificado el bien, dispondrá de 7 días hábiles para realizar el levantamiento topográfico del predio y elaborar un informe debidamente motivado (conforme lo dispuesto en el Art. 76, numeral 7, literal I) de la Constitución de la República del Ecuador) que determine la factibilidad o no de la declaratoria del mencionado bien como mostrenco.
- 2) Este informe, entre otras cosas, deberá contener las principales características del predio: dimensiones, áreas, linderos, colindantes y ubicación georreferenciada dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales o asentamientos declarados como urbanos, adjuntando para el efecto, la respectiva ordenanza de delimitación urbana y normativa de uso y ocupación de suelo para el sector.
- 3) La dependencia de Avalúos y Catastros, por solicitud de la Dirección de Planificación, remitirá concomitantemente, la planimetría del predio y un certificado de avalúo en base al plano de isovalor del suelo, en donde se harán constar todas sus particularidades.



- 4) Así mismo, se oficiará al Registro de la Propiedad para que certifique si sobre la propiedad en cuestión se encuentra inscrito algún título traslativo de dominio y los gravámenes respectivos; en caso de existir alguna novedad sobre el predio, la hará constar en dicho documento.
- 5) Todo el expediente será remitido al Procurador Sindico, para que en un plazo de 7 días (siete), luego de su revisión y análisis, emita el consiguiente criterio jurídico de factibilidad.

10

Si el trámite cumple con las formalidades y requisitos establecidos, el Procurador Sindico enviará la documentación al Alcalde para que, por su intermedio, sea conocida y aprobada por el Concejo Municipal en pleno, en dos sesiones ordinarias.

De determinarse la existencia de algún defecto subsanable en esta etapa, el expediente volverá a la Dirección de Planificación para su corrección o complementación.

Si, por el contrario, existieren defectos graves, inconsistencias, errores sustanciales o cualquier tipo de impedimento, el Procurador Sindico de la Municipalidad, de forma debidamente motivada, pedirá el archivo del proceso.

Art. 11.- Aprobación, resolución y declaratoria del Concejo Municipal.

El Concejo Municipal, luego de conocer la documentación de sustento, mediante resolución debidamente motivada, determinará la pertinencia del procedimiento.

De aprobarse la propuesta de declaratoria del bien mostrenco como propiedad municipal, se procederá con las notificaciones públicas a los posibles afectados, elaboración de minutas e inscripción del bien en el Registro de la Propiedad; caso contrario, se ordenará el archivo del proceso.

Art. 12.-Publicación.

Para conocimiento público, la declaratoria emitida por el Concejo Municipal del bien mostrenco como patrimonio municipal, deberá ser publicada por 3 ocasiones consecutivas en un medio de comunicación escrito, con cobertura local y en el portal web institucional; de no contarse con estos medios, se publicará mediante carteles en por lo menos tres lugares de mayor concurrencia en el Cantón (Art. 709 del Código Civil)

Art. 13.- Reclamos o impugnaciones.

Si hubiese alguien que se considere afectado con la declaratoria, dispondrá de 30 días plazo (treinta), desde última publicación, para presentar de manera escrita las objeciones del caso; dicho reclamo estará dirigido a la Máxima Autoridad Cantonal, adjuntándose para el efecto los siguientes documentos:

- a) Copia autenticada de la escritura pública que le acredite como propietario legal del bien declarado mostrenco, en la cual deberá constar la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón;



- b) Carta de pago del impuesto predial actualizado del bien en cuestión;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio del peticionario y de su cónyuge (en caso de ser casado o mantener unión de hecho);
- d) Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio, físico y digital;
- e) Certificado de gravamen del bien inmueble reclamado, en el que conste el historial del dominio, por lo menos de los últimos 10 años (diez), otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón, y
- f) Declaración juramentada ante el Notario Público de la posesión del bien por más de diez años, la cual estará avalada por dos colindantes del predio.

La impugnación a la declaración de bien mostrenco, será puesta en consideración del Concejo Municipal, instancia que solicitará que en un plazo máximo de 15 días (quince), la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial y la dependencia de Avalúos y Catastros, emitan los informes respectivos.

Con esta documentación, el Concejo en pleno ratificará o rectificará la declaratoria, siendo esta la última instancia posible para que el bien sea incluido al patrimonio municipal.

Si se determinase que la reclamación tiene argumentos válidos y se demuestra legalmente que el afectado ejerce derechos sobre el bien declarado mostrenco, el Concejo Municipal de forma motivada, mediante resolución, revocará dicha declaratoria, pidiendo además, el archivo del caso.

Art. 14.- Registro del bien.

Una vez se han cumplido todas las formalidades establecidas en los artículos precedentes, el bien será inscrito como bien de dominio privado de la Municipalidad, disponiéndose que la Resolución de Concejo sea elevada a escritura pública.

El Registro de la Propiedad, una vez haya recibido una copia de todo expediente y la correspondiente notificación sobre la resolución favorable, procederá con el protocolo de rigor, agregando a la minuta las clausulas de estilo; finalmente hará constar en su archivo el bien como propiedad municipal.

CAPITULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS PREDIOS MOSTRENCOS O VACANTES EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, en derecho, reconoce la propiedad de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida por más de cinco años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del



perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados como urbanos en de la jurisdicción del cantón Palora, que mediante ordenanza, hayan sido aprobados y estén vigentes.

Son beneficiarios de la Titularización Administrativa todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado que no poseen título inscrito sobre sus bienes.

12

Art. 15.- Objetivo.

El Gobierno Municipal de Palora, en base a los preceptos enunciados y como una manera de ejercer su potestad de planificar y controlar el uso y ocupación del suelo urbano, evitando la especulación del suelo y el crecimiento desordenado de la ciudad y los nuevos asentamientos urbanos, propone en este cuerpo normativo, los procedimientos para garantizar un desarrollo armónico, ordenado y sostenido en todas las zonas urbanas del cantón, pero primordialmente, las acciones que permitan a los poseedores de predios no titularizados, legalizar su situación actual y a futuro, ser parte de los beneficios que la ley los ampara, tanto en el aspecto social, cuanto en el aspecto financiero.

Art. 16.- Requisitos para la titularización.

Los interesados en titularizar sus predios que se encuentre dentro de las zonas ante señaladas, deberán entregar en Secretaria General, la siguiente documentación:

Art. 16.1.- En la zona urbana y de expansión urbana:

- a) Tener más de 23 años, esto en razón de haber sido mayor de edad a la fecha de adquirir el bien, más 5 años de posesión del mismo;
- b) Solicitud dirigida al Alcalde, en Formulario 01 V1, que se obtiene de forma gratuita en la Dirección de Planificación;
- c) Copia a colores de la cedula, certificado de votación de la o el petionario y su cónyuge o pareja de hecho y acta de matrimonio, en caso de personas naturales. Copia a colores del RUC, nombramiento certificado y papeleta de votación del representante legal, en caso de personas jurídicas;
- d) Declaración juramentada ante cualquier Notario Público del país en la que conste:
 - Datos generales del declarante,
 - Particulares del predio reclamado,
 - Que no existe escritura pública sobre el inmueble,
 - Forma de adquisición y origen del bien,
 - Que ejerce posesión sobre el bien de forma pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y señor por más de cinco años,
 - Que sobre el bien no existe reclamo o discusión de linderos con ninguno de sus colindantes, excluyendo de posteriores responsabilidades del Gobierno Municipal de Palora,



- Hacer constar, el testimonio de dos vecinos del lugar, que declaren saber y conocen de la forma y posesión del bien reclamado por el peticionario;
- e) Copia del acta de defunción y acta de posesión efectiva sobre el predio, en caso de que el predio conste registrado a nombre de una persona fallecida y no existieren otros reclamantes del bien.
- f) Planimetría del predio, otorgada por el Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, georreferenciada y en la que consten todos los particulares del inmueble (medidas, colindantes, ubicación, etc.);
- g) Certificado de no adeudar al Municipio del peticionario y de su cónyuge (en caso de ser casado o mantener unión de hecho);
- h) Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado Palora;
- i) Pago del impuesto predial del año en curso del bien en mención;
- j) Certificado emitido por el Registro de la Propiedad en el que conste que el predio no se encuentre registrado;
- k) Historial catastral del predio, obtenido en la dependencia municipal de Avalúos y Catastros.

Art. 16.2.- En los centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados urbanos:

Además de toda la documentación establecida en el numeral 16.1:

- a) Certificado de posesión del bien en forma pacífica, publica e ininterrumpida por un tiempo mayor a cinco años, con ánimo de dueño y señor, emitido por el Presidente de la Junta Parroquial (en centros urbano-parroquiales), o por el Síndico de la Comunidad (en asentamientos declarados urbanos);
- b) En lugar del certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado Palora, el certificado de no adeudar a la Junta Agua Potable de la parroquia o comunidad.

Art. 17.- Procedimiento para la titularización.

- 1) Una vez receptada la información, el Alcalde sumillará el trámite a la Dirección de Planificación y a la dependencia de Avalúos y Catastros para que en un plazo de 7 días (siete), elaboren y presenten los respectivos informes de factibilidad.
- 2) Planificación y Catastros, conjuntamente con el requirente, realizaran la inspección de rigor al predio, en donde se confrontarán la información consignada en el expediente, con los datos de campo; se verificarán linderos, dimensiones, ubicación, edificaciones, cerramientos, accidentes geográficos y cualquier información adicional que ayude a



esclarecer la tenencia pacífica de la propiedad y la no existencia de litigios o disconformidades de los colindantes.

- 3) El informe de Planificación, será un compendio de lo detallado en el párrafo anterior, adicionando aspectos concernientes a la factibilidad o no de la titularización del bien. Se hará constar, además, si el acto administrativo solicitado no se opone a lo establecido en el PDyOT Cantonal o si el bien reclamado, no es de interés Municipal para el desarrollo de obra o proyecto alguno.
- 4) Del mismo modo, se determinará si el predio cumple con las dimensiones mínimas (frente, fondo y área) establecidas en la normativa y si está ubicado dentro de las zonas consideradas para la presente Ordenanza.
- 5) El informe Avalúos y Catastros, deberá hacer constar la situación del predio con relación al registro catastral de la Municipalidad: fecha de registro, nombre del contribuyente, clave catastral, ubicación, área, dimensiones, colindantes, avalúo municipal y cualquier otra información relacionada al predio a titularizarse.
- 6) En caso de cumplirse con todos los requisitos y no haber inconsistencias, errores o cualquier impedimento, el expediente será enviado al Alcalde para que incluya el caso al orden del día y sea conocido en primera instancia por el Concejo Municipal.
- 7) Luego de la primera discusión y conocimiento de la petición, el expediente será remitido al Procurador Síndico para ser revisado y analizado, debiendo emitir el respectivo criterio jurídico en un término de 7 días.
- 8) De no haber novedades, inconsistencias, errores o cualquier otro impedimento, el proceso será aprobado por el Concejo en segunda discusión y para el efecto se emitirá la debida resolución; caso contrario, el expediente será devuelto al peticionario adjuntándole igualmente la respectiva resolución debidamente motivada, negándole el trámite.
- 9) Con el trámite aprobado, el expediente y la resolución, serán puestos a consideración del Procurador Síndico de la Municipalidad para que elabore la minuta correspondiente, gestione la rúbrica del documento por parte del Alcalde y entregue al peticionario para su protocolización en la Notaria Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón.
- 10) El beneficiario finalmente, para archivo y constancia, entregará en el Departamento de Planificación una copia certificada de la escritura pública con la debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE INTERES SOCIAL



La adjudicación de bienes del patrimonio municipal, se la realizará primordialmente con el propósito de favorecer preferentemente a personas naturales de escasos recursos económicos, personas con capacidades especiales, adultos mayores y toda persona que justifique no tener ningún bien inmueble registrado a su favor.

Podrán igualmente ser beneficiarios de la adjudicación de los bienes inmuebles de patrimonio municipal, las personas jurídicas o instituciones privadas con fines netamente sociales, sin fines de lucro, que demuestren plenamente su estatus y justifiquen técnicamente la necesidad.

Además, las instituciones del estado que requieran contar con un lote de terreno para edificar su infraestructura, mejorando con ello la atención y servicio a la comunidad; obviamente, siempre y cuando exista la disponibilidad del bien en el patrimonio municipal.

Serán objeto de adjudicación, única y exclusivamente los bienes inmuebles del patrimonio municipal de dominio privado, pudiendo ser estos:

- Los bienes inmuebles que han sido declarados de utilidad pública por el Gobierno Municipal, con el propósito de consolidarlos e incorporarlos al ámbito urbano;
- Los asentamientos humanos históricamente reconocidos y declarados urbanos mediante la respectiva ordenanza;
- Los nuevos asentamientos humanos que cumplan con los requisitos exigidos en la **“Ordenanza para la determinación de centros poblados con fines urbanizables”**; o,
- Los terrenos en los cuales la Municipalidad ha planificado la implementación de planes sociales de lotización o vivienda.

GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL

Conforme a lo establecido en el Art. 423 del COOTAD, los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del Concejo Municipal, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.

Art. 18.- Objetivo.

El objetivo principal del procedimiento de adjudicación de bienes inmuebles de patrimonio municipal, es favorecer a las personas de escasos recursos económicos, para acceder a la tenencia de un lote de terreno en donde puedan construir su vivienda, bien sea con recurso propios o en condición de beneficiarios de los diversos planes o bonos de vivienda implementados por el estado u otro organismo, y garantizar con ello su estabilidad social, económica y familiar.

Es fundamental que el Gobierno Municipal del cantón Palora asegure un crecimiento estratégico y ordenado, tanto en el área urbana de la cabecera cantonal, cuanto en los centros



urbano-parroquiales o cualquier otro tipo de asentamiento humano declarado urbano, de modo que el Gobierno Municipal pueda establecer claramente los lineamientos técnicos en cuanto a dimensiones mínimas de lotes, forma de emplazamiento de viviendas y edificaciones, accesibilidad, anchos de vías y veredas, disposición de áreas verdes y comunales, coeficientes de uso y ocupación del suelo urbano, etc.

Art. 19.- Características de los lotes de terreno a adjudicarse.

Para los casos en los que el Gobierno Municipal deba adjudicar lotes de terreno de manera individual, estos no podrán ser menores a 200 metros cuadrados (con un frente mínimo de 10 metros y un fondo de 20 metros), ni mayor a 375 metros cuadrados (con un frente mínimo de 15 metros y un fondo de 25 metros), salvo casos excepcionales de planes de vivienda social, en donde, el tamaño del lote se establecerá técnicamente de acuerdo a la necesidad y número de beneficiarios, pero en ningún caso, el lote podrá ser menor a 150 metros cuadrados (con un frente mínimo de 10 metros y un fondo de 15 metros)

Se podrán adjudicar lotes mayores a los establecidos en esta normativa a instituciones públicas, privadas o del estado, para fines de servicio público o social de acuerdo a su necesidad, técnicamente demostrada; o dentro de centros urbanos que cuenten con la planificación y/o aprobación del Concejo como centros urbanos con fines urbanizables respetando la planificación del proyecto de acuerdo a los planos y planimetrías aprobados por la Dirección de Planificación.

Art. 20.- Adjudicación a personas naturales.

Art. 20.1.- Requisitos para la adjudicación.

- a) Ser mayor de edad a la fecha de solicitar la adjudicación;
- b) Solicitud dirigida al Alcalde, en Formulario 01 V2, que se obtiene de forma gratuita en la Dirección de Planificación;
- c) Copia a colores de la cedula, certificado de votación de la o el petionario y su cónyuge o pareja de hecho y acta de matrimonio, en caso de personas naturales. Copia a colores del RUC, nombramiento certificado y papeleta de votación del representante legal, en caso de personas jurídicas;
- d) Certificación emitida por el presidente de la junta parroquial donde se encuentre ubicado el lote, donde conste lo siguiente:
 - Datos generales del posesionario
 - Datos del predio a ser adjudicado “linderos colindantes y dimensiones”
 - Que no posee propiedad alguna registrada a su nombre, dentro del territorio cantonal y tampoco su cónyuge en caso de ser casado o mantener unión de hecho.
- e) Informe de la situación socio-económica del solicitante, emitida por el Departamento de Inclusión Social de la Municipalidad;



- f) Planimetría del predio, otorgada por el Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, georreferenciada y en la que consten todos los particulares del inmueble (medidas, colindantes, ubicación, etc.);
- g) Certificado de no adeudar al Municipio del peticionario y de su cónyuge (en caso de ser casado o mantener unión de hecho);
- h) Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado Palora (para el caso de lotes en la cabecera cantonal), o certificado de no adeudar a la Junta de Agua Potable (para el caso de centros parroquiales y comunidades);
- i) Certificado emitido por el Registro de la Propiedad en el que conste que el adjudicatario no posee bienes inmuebles registrados a su nombre ni de su cónyuge (en caso de ser casado o mantener unión de hecho).
- j) Historial catastral del predio, obtenido en la dependencia municipal de Avalúos y Catastros.

Art. 20.2.- Procedimiento para la adjudicación.

- 1) Recaptada la información, el Alcalde sumillará el trámite a la Dirección de Planificación, para que en un plazo de 7 días (siete), elaboren y presenten los respectivos informes de factibilidad.
- 2) El Departamento de Planificación, conjuntamente con el solicitante, realizarán la inspección al predio, en donde se verifique la información consignada en el expediente, con los datos en campo.
- 3) En base al expediente y la inspección del predio, el informe de Planificación, justificará la factibilidad o no de la adjudicación del bien. Se hará constar, además, si el acto administrativo solicitado no se opone a lo establecido en el PDyOT Cantonal.
- 4) Del mismo modo, se determinará si el predio cumple con las dimensiones mínimas (frente, fondo y área) establecidas en la normativa y si está ubicado dentro de las zonas consideradas para la presente Ordenanza.
- 5) El informe Avalúos y Catastros, deberá hacer constar la situación del predio con relación al registro catastral de la Municipalidad, fecha de registro, nombre del contribuyente, clave catastral, ubicación, área, dimensiones, colindantes, avalúo municipal y cualquier otra información relacionada al predio a titularizarse.
- 6) En caso de cumplirse con todos los requisitos y no haber inconsistencias, errores o cualquier impedimento, el expediente será enviado al Alcalde para que incluya dentro del orden del día para el conocimiento y autorización de venta para el Concejo Municipal.
- 7) Con el trámite aprobado, el expediente y la resolución, serán puestos a consideración del Procurador Sindico de la Municipalidad para que elabore la minuta correspondiente,



gestione la rúbrica del documento por parte del Alcalde y entregue al peticionario para su protocolización en la Notaria Publica e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón.

- 8) El beneficiario finalmente, para archivo y constancia, entregará en el Departamento de Planificación una copia certificada de la escritura pública con la debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

18

Art. 21.- Adjudicación a personas jurídicas, instituciones públicas, privadas o del estado.

Art. 21.1.- Requisitos para la adjudicación.

En base al Art. 436 de COOTAD, los Concejos o Juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Según esto, los requisitos a cumplir por las instituciones que aspiren ser adjudicatarios de bienes inmueble municipal tendrán que presentar:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, en Formulario 01 V2, que se obtiene de forma gratuita en la Dirección de Planificación;
- b) ~~Copia a colores del RUC, nombramiento certificado y papeleta de votación del representante legal de la institución solicitante;~~
- c) Planimetría del predio, otorgada por el Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, georreferenciada y en la que consten todos los particulares del inmueble (medidas, colindantes, ubicación, etc.);
- d) Plan de necesidades de la institución solicitante, en donde se detallen los pormenores del requerimiento: necesidad espacial, uso, función, plan de ejecución del proyecto, etc.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio del peticionario, excepto para instituciones del estado;
- f) Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado Palora (para el caso de lotes en la cabecera cantonal), o certificado de no adeudar a la Junta de Agua Potable (para el caso de centros parroquiales y comunidades), excepto para instituciones del estado;
- g) Historial catastral del predio, obtenido en la dependencia municipal de Avalúos y Catastros.



Art. 21.2.- Procedimiento para la adjudicación.

- 1) Receptada la información, el Alcalde sumillará el trámite a la Dirección de Planificación y a la dependencia de Avalúos y Catastros para que en un plazo de 7 días (siete), elaboren y presenten los respectivos informes de factibilidad.
- 2) Planificación y Catastros, harán una revisión de los bienes inmuebles municipales disponibles y de acuerdo a la necesidad de la institución solicitante, presentaran las alternativas al Alcalde, quien definirá el lote a adjudicar.
- 3) El Departamento de Planificación, adjunto a su informe, presentará un certificado en el que conste que el acto administrativo de adjudicación no se opone a lo establecido en el PDyOT Cantonal.
- 4) Avalúos y Catastros, en su informe hará constar la situación del predio con relación al registro catastral de la Municipalidad, fecha de registro, nombre del contribuyente, clave catastral, ubicación, área, dimensiones, colindantes, avalúo municipal y cualquier otra información relacionada al predio a titularizarse.
- 5) En caso de cumplirse con todos los requisitos el beneficiario procederá con el trámite de acuerdo a los numerales 5, 6 y 7 del Art. 20.2 de la presente Ordenanza.

Art.- 22.- Casos especiales para la adjudicación de bienes inmuebles municipales.

Quando surgiese la necesidad de declarar como zonas de riesgo (sea por inundaciones, deslizamientos de tierras, hundimientos, márgenes de protección de ríos, lagos o quebradas, etc.) a zonas pobladas, la Municipalidad deberá elaborar el respectivo plan de contingencia para el desalojo y reubicación de la población en riesgo.

En caso de existir de bienes inmuebles disponibles dentro del patrimonio municipal, podrán ser adjudicados a los afectados, en lotes de terreno conforme a las características establecidas en el Art. 19 de esta ordenanza, con el propósito de que puedan construir sus viviendas, siempre y cuando se compruebe mediante informe Socio-económico elaborado por los técnicos de la Municipalidad que el adjudicatario es de escasos recursos económicos, tiene alguna discapacidad o es de la tercera edad y no posee otros bienes inmuebles.

En caso de que la Municipalidad no contara con dichos bienes para cubrir la necesidad, podrá declarar de utilidad pública los inmuebles que creyere convenientes y proceder con la expropiación de inmediata ocupación, de acuerdo al Art. 446 del COOTAD.

En las zonas declaradas en riesgo, no se podrá volver a construir edificaciones de ningún tipo y bajo ninguna circunstancia y dependiendo el caso, podrá permanecer en dominio de su propietario únicamente con fines agropecuarios o de reforestación, o definitivamente pasaran a dominio del Gobierno Municipal bajo los mismos propósitos.



Las personas beneficiarias de lotes bajo estas circunstancias se acogerán a los trámites establecidos en el Art. 20 de esta ordenanza y estarna exentos únicamente del pago del costo del terreno.

CAPITULO V

20

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN EL ÁREA DE TERRENOS URBANOS Y RURALES, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN.

El presente capítulo establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Palora, provenientes de errores de cálculo o medición; con el propósito de ejercer un adecuado control y ordenamiento territorial y otorgar seguridad jurídica sobre sus bienes inmuebles al propietario.

Art. 23.- Objetivo.

De acuerdo a sus competencias establecidas en la Constitución y COOTAD respecto al uso y ocupación del suelo, es intensión y potestad del Gobierno Municipal, regularizar y legalizar la tenencia de los excedentes o diferencias, derivados de errores de cálculo o de medición, en terrenos urbanos o rurales, de propiedad municipal o privada.

Art. 24.- Consideraciones técnicas y legales.

En base a lo establecido en el Art. 481 del COOTAD, los excedentes en el área de un terreno que superen el error técnico aceptable, son de propiedad municipal.

Para el caso, se entenderá por excedente al sobrante y por diferencia al faltante en la superficie de un terreno medido por la municipalidad, con respecto a la superficie original que conste en el título de propiedad, o entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas, que superen el error técnico aceptable.

Cabe recalcar que el error técnico para efectos de esta Ordenanza está establecido en el Art. 3 y equivale a $\pm 5\%$ (más/menos cinco por ciento).

La Dependencia de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palora será la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de diferencias o faltantes, provenientes de errores de cálculo o medición, objeto de este Título. En el caso de excedentes o sobrantes, la adjudicación será realizada por el/la Alcalde (sa) mediante Resolución Administrativa.

Art. 25.- Procedimiento para la regularización.

Sobre este particular se establece el procedimiento para dos casos posibles:

Art. 25.1.- Cuando existan faltantes o diferencia.



Si el área faltante entre la última medición del terreno y la escriturada, supera o no el error técnico aceptable, de oficio o a petición de parte interesada, el Gobierno Municipal de Palora realizará las rectificaciones del caso en su registro catastral para los fines concernientes al avalúo del predio, pago del impuesto predial o contribuciones por mejoras, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El propietario será notificado de este particular por medio de la Dirección de Planificación para que realice los trámites respectivos de rectificación de linderos y cabida en su título de propiedad y posteriormente la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 25.2.- Cuando existan sobrantes o excedentes.

Si el área excedente entre la última medición del terreno y la escriturada, no supera el error técnico aceptable, de oficio o a petición de parte interesada, el Gobierno Municipal de Palora realizará las rectificaciones del caso en su registro catastral para los fines concernientes al avalúo del predio, pago del impuesto predial o contribuciones por mejoras, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

Por el contrario, si el área excedente entre la última medición del terreno y la escriturada, supera el error técnico aceptable, el propietario será notificado de este particular por medio de la Dirección de Planificación para que presente la documentación respectiva, situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal.

En ambos eventos, la titularidad de los excedentes no debe estar en disputa, únicamente se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Art. 26.- Requisitos para el trámite de regularización.

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, en Formulario 01 V2, que se obtiene de forma gratuita en la Dirección de Planificación;
- b) Copia a colores de la cedula, certificado de votación de la o el peticionario y su cónyuge o pareja de hecho y acta de matrimonio, en caso de personas naturales. Copia a colores del RUC, nombramiento certificado y papeleta de votación del representante legal, en caso de personas jurídicas;
- c) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,
- d) Copia del pago del impuesto predial del año en curso



- e) Certificado de gravámenes actualizado
- f) Planimetría del predio, otorgada por el Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, georreferenciada y en la que consten todos los particulares del inmueble (medidas, colindantes, ubicación, cuadro de áreas en la que consten los excedentes o diferencias)
- g) Declaración juramentada notariada del solicitante, indicando que, con dicho procedimiento, no se está afectando a terceros.

Art. 27.- Procedimiento para la regularización.

- 1) Luego de haberse detectado el error de excedente o diferencia, notificado al propietario del predio, y receptado la respectiva documentación, la dependencia de Avalúos y Catastros realizará la inspección de rigor y determinará:
 - La superficie del excedente o faltante,
 - En caso de existir faltantes en el área de terreno, se procederá directamente como lo establecido en el Art. 25.1,
 - En caso de existir excedentes, se cuantificará cual es el área en exceso y el avalúo del excedente a cobrar;
- 2) Una vez realizado el pago, el usuario presentará el recibo original en la Dirección de Planificación para que mediante oficio se solicite al Procurador Síndico, como elabore el Acta de Adjudicación del excedente de terreno;
- 3) El Procurador Síndico remitirá dos copias del Acta de Adjudicación al beneficiario, quien procederá a su protocolización, inscripción en el Registro de la Propiedad;
- 4) Finalmente, el usuario entrega de una copia del trámite certificada a la Dirección de Planificación, para constancia del acto administrativo.

CAPITULO VI

ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES

Art. 28.- Consideraciones legales.

En el caso de detectarse la existencia de fajas de terrenos que la Municipalidad, por su forma o dimensiones, no pudiera aprovecharlas, deberán ser adjudicadas a los colindantes, mediante subasta pública.

Las direcciones municipales que en el ejercicio de sus funciones identifiquen fajas de terreno que sean susceptibles de adjudicación, deberán informar del particular por escrito al Alcalde (sa), para que disponga el inicio del proceso de subasta pública.



Art. 29.- Procedimiento para la adjudicación forzosa.

- 1) Una vez determinadas las fajas, el Alcalde ordenará se remitan los informes técnicos respectivos de Planificación y Avalúos y Catastros, a la Procuraduría Sindica para que elabore la resolución, convocatoria y notificaciones a los colindantes, sobre la subasta;
 - El informe de Planificación deberá contener las consideraciones generales para adjudicación de las fajas en cuestión, sus dimensiones, ubicación, colindantes, etc.
 - El informe de Avalúos y Catastros, en lo posible, presentará el historial y la valoración del bien, en base al avalúo real, precio que servirá de base para la subasta pública.
- 2) El proceso de subasta se realizará en el lugar y fecha que se determine en la convocatoria y los interesados deberán presentar las ofertas en sobre cerrado, adjuntando sus documentos personales y mínimo el 10% del precio referencial del bien;
- 3) Si habiéndose llamado a subasta, no se manifestare el interés de ninguno de los colindantes, dichas fajas podrán ser adjudicados directamente al propietario colindante, que, a juicio del Gobierno Municipal, es el más idóneo para adquirirlas, por un valor igual al de la base de la subasta, valor que lo cubrirá incluso por la vía coactiva en caso el propietario se rehúse al pago alegando que no le interesa adquirir el mencionado bien;
- 4) En caso de haber un solo propietario colindante, el Gobierno Municipal del Cantón Palora, adjudicará de manera directa a éste y su precio será determinado por Avalúos y Catastros;
- 5) Dependiendo el monto a cancelar, el 90% restante del valor, podrá realizarse hasta en 5 años (cinco), mediante un convenio de pago;
- 6) La Resolución de Adjudicación podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, luego de realizado el último pago.

Si el adjudicatario perteneciese a grupos de atención prioritaria, la Municipalidad tomará medidas de acción positiva

CAPITULO VII

PAGO DE TASAS POR EL VALOR DEL SUELO EN LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN O TITULARIZACIÓN POR VENTA, REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES Y ADJUDICACIONES FORZOSAS.

En todos los casos contemplados en esta ordenanza, previa la emisión de la Resolución Administrativa de la Máxima Autoridad Municipal (siendo o no el caso contar con el visto bueno del Concejo Municipal), el Gobierno Municipal notificará al usuario o interesado, que solicitase la titularización por venta, adjudicación, regularización de excedentes o le fueren adjudicadas franjas de terrenos municipales, deberá cumplir con los consiguientes pagos de tasas, tarifas u otros valores por concepto de estos servicios administrativos.



Art. 30.- Valor del terreno.

Para el caso de titularización administrativa y adjudicación forzosa de fajas municipales, el valor del metro cuadrado de terreno será igual al valor establecido en el registro catastral, esto, en conformidad a lo dispuesto en el Art. 436 del COOTAD.

En los procesos de titularización, por venta, adjudicación, regularización de excedentes y adjudicaciones forzosas, a las personas con discapacidad, de escasos recursos económicos, adultos mayores y toda persona que justifique no tener ningún bien inmueble y que cuente con el informe socioeconómico emitido por el Departamento de DISES de esta entidad, el valor del metro cuadrado del terreno será el 30 % del valor del Avalúo Municipal Vigente a la fecha.

Cuando se adjudiquen terrenos a personas jurídicas o instituciones públicas con fines sociales, el precio por metro cuadrado será sujeto de análisis por la Comisión de Planificación y Obras Públicas, pero en ningún caso será menor al 50 % del valor establecido en el registro catastral.

Si se tratase de terrenos adjudicados a instituciones del Estado, dichos predios, en base a la disponibilidad y la necesidad debidamente justificada, podrán ser transferidos directamente sin costo alguno.

En los casos de adjudicación a poseionarios de predios ubicados en centros poblados que se encuentren en posesión pacífica, pública e ininterrumpida por más de cinco años, el valor del metro cuadrado será igual al 10 % del valor establecido en el registro catastral, siempre que, mediante un análisis socioeconómico realizado por la Dirección del DISES del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional de Palora, se demuestre que los beneficiarios son personas de escasos recursos económicos.

Art. 31.- Pago de alcabalas.

Para todos los casos contemplados en esta ordenanza, el pago de alcabalas será equivalente al 1% de valor cobrado por concepto del terreno.

La carta de pago será generada en la dependencia de Avalúos y Catastros, la misma que contendrá: nombre del beneficiario, clave catastral del predio, dimensiones, áreas, precio por metro cuadrado y total a pagar, y el pago será receptado en las oficinas de Recaudación.

Art. 32.- Tasas por inspección y medida.

Para el caso, el usuario cancelará este rubro de acuerdo a lo establecido en la **“Ordenanza que regula y controla la construcción, embellecimiento, ornato, desarrollo y planificación del cantón Palora”**, y además, deberá cubrir el costo de los mojones utilizados en la linderación del predio, mismos que serán provistos por la Municipalidad.

El costo por mojón se establece 0,4% de una remuneración básica unificada (RBU).



Art. 33.- Forma de pago.

Los beneficiarios de cualquiera de los procesos descritos en este cuerpo normativo, podrán realizar el pago de contado, en dinero de curso legal o podrán solicitar un convenio de pago con un abono del 20% con un plazo máximo de 24 meses.

En caso de haber suscrito el convenio de pago, si el beneficiario no pagará cinco (5) cuotas consecutivas, el bien revertirá automáticamente al patrimonio Municipalidad, por igual precio al que fue adjudicado; los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del bien.

25

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 34.- Prohibición de enajenar.

- Los lotes adquiridos mediante cualquiera de las formas descritas en esta ordenanza, no podrán enajenarlo por un período de dos años contados desde la inscripción del predio en el Registro de la Propiedad;
- En los casos de planes de vivienda social o en lotizaciones municipales, la prohibición de enajenar será de 5 años;
- En ambos casos, deberá hacerse constar la prohibición de enajenar, en la minuta para la escritura pública.

Art. 35.- Restricciones generales.

- En ningún caso y bajo ninguna circunstancia se tramitarán solicitudes para titularización, adjudicación o regularización de excedentes en predios en los que:
 - Se pretenda el reconocimiento del dominio sobre ríos, riachuelos, lagunas, márgenes de protección, etc.;
 - Se determine disconformidad, ya sea en la posesión o por la determinación de linderos;
 - Con el acto administrativo correspondiente, se violaren cualquier normativa de orden general o cantonal.
- El Gobierno Municipal, mediante Resolución, dejará sin efecto el acto administrativo sobre los predios que se determinaren fueron titularizados, adjudicados o regularizados dolosamente; dicha resolución estará fundamentada en los informes técnico del Departamento de Planificación y Jurídico respectivamente, sin perjuicio de las acciones legales que el Gobierno Municipal pudiese implantar en contra de los que cometieron y propiciaron el ilícito, pudiendo incluso la Municipalidad, considerar el predio como vacante o mostrenco e incorpóralo a su patrimonio.

CAPITULO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS



PRIMERA. -En los casos de titularización o adjudicación por venta del predio de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional de Palora, ubicado en el Centro Poblado Urbano de Paquisha, el valor de venta será el 10% del avalúo catastral municipal, siempre que tenga el informe socioeconómico favorable emitido por la Dirección del DISES del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional de Palora, cuyo plazo será hasta el 05 de diciembre del 2025.

SEGUNDA. - El Departamento de Planificación en el plazo de 30 días, emitirá un informe de certificación si el predio se encuentra dentro de la expansión rural o urbana del Centro Poblado Urbano de Paquisha.

TERCERA. - El Departamento de DISES, emitirá el informe socioeconómico del Centro Poblado Urbano de Paquisha, en el término de 30 días.

CAPITULO X

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - DEROGATORIA. - Quedan derogadas todas las ordenanzas de igual o inferior jerarquía, expedidas con anterioridad y que traten sobre temas de adjudicación, titularización administrativa, regularización de excedentes, fajas, lotes o bienes mostrencos y vacantes, y temas similares.

SEGUNDA. - Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, LOTUS y demás leyes conexas.

TERCERA. - VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación en el seno de Concejo, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Palora, a los veintiún días del mes de febrero del 2025.

Sr. Estalin Abran Tzamarenda Naychapi
ALCALDE DEL CANTÓN PALORA

Abg. Diana Alexandra Tierra Calle
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del cantón Palora, en primer debate en la Sesión Ordinaria del 28 de enero del 2025, y en segundo y definitivo debate en la sesión ordinaria del 11 de febrero del 2025.

27

Lo certifico.

Abg. Diana Alexandra Tierra Calle
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN PALORA .- A los veintiún días del mes de febrero del 2025 a las quince horas .- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, envíese tres ejemplares de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Abg. Diana Alexandra Tierra Calle
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN PALORA.- Ejecútese y Publíquese la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS, AL PATRIMONIO MUNICIPAL; TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS; ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL; ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CENTROS URBANO-PARROQUIALES Y ASENTAMIENTOS DECLARADOS URBANOS EN EL CANTÓN PALORA; REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN EL ÁREA DE TERRENOS, UBICADOS EN LA ZONA URBANA O RURAL y ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES,** el 21 de febrero del 2025.

Sr. Estalin Abran Tzamarenda Naychapi
ALCALDE DEL CANTÓN PALORA



Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Señor Estalin Tzamarenda, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del cantón Palora, a los 21 días del mes de febrero del dos mil veinticinco.

Lo certifico.

28

Abg. Diana Alexandra Tierra Calle
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

