

**ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN Y  
ESCRITURACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES, UBICADOS EN LA CABECERA  
CANTONAL Y AREAS URBANAS DE LOS RECINTOS O COMUNIDADES Y DE LOS DECLARADOS  
MOSTRENCOS A PERSONAS PARTICULARES, EN EL CANTÓN ECHEANDIA**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN ECHEANDIA**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 66 numeral 2 de la Constitución de la República establece: "Se reconoce y garantizará a las personas. |El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios" ;

**Que**, el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

**Que**, el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de la República prescribe como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, |ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, el Art. 275 de la Constitución de la República dispone. "El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos. Socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del Sumakkawsay";

**Que**, el Art. 283 dispone que: "El sistema económico es social y solidario; |reconoce al ser humano como sujeto y fin; |propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir" ;

**Que**, el Art. 321 de la Constitución de la República determina 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. 376 de la Constitución de la República. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, |de rústico a urbano o de público a privado;

**Que**, en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 del 21 de enero del 2014 se publica la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que reforma las normas referentes a fraccionamientos y urbanizaciones, porcentajes de las áreas verdes y comunales, venta de terrenos, potestad de partición administrativa, |excedentes y fajas de terrenos y asentamientos humanos para viabilizar la legalización de los mismos que sean de interés social;



09 JUL 2020

Abg. Leopoldo Escobret C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO

**Que,** el Art. 54, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, señala que son funciones del GAD Municipal, las siguientes: literal a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y, en su literal i) implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollará planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”;

**Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, (sin perjuicio de otras que determine la ley; como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que,** el Art. 436, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe: “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...”

**Que,** el Art. 445, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a la venta de bienes inmuebles a los arrendatarios menciona: “Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios, sin que sea necesario la subasta”

**Que,** el Art. 215 del Código Civil establece que la posesión efectiva es la tenencia de un bien determinado con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo y a su nombre.

**Que,** por bien mostrenco según lo define el Código Civil y el COOTAD constituye la propiedad de un bien inmueble por parte del GAD municipal, cuando no existen escrituras públicas que garanticen la propiedad del mismo y que se encuentren ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Echeandía.

**Que,** a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros del Departamento de Planificación Territorial, se ha detectado que existen propietarios de bienes inmuebles que no poseen títulos de propiedad, los mismos que por disposición legal pasarían a ser de propiedad Municipal a través de la declaratoria de bien mostrenco por parte del Concejo.

**Que,** en cumplimiento de las disposiciones legales se declaró bienes Mostrencos a una serie de inmuebles que no poseen títulos de propiedad, sin representar costo alguno para la Municipalidad.

**Que,** estos inmuebles declarados mostrencos pasaron a propiedad Municipal sin costo alguno, y que se encuentran en posesión de personas particulares por varios años.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 264, inciso final, de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal de Echeandía,

**Expide:**

**ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN Y ESCRITURACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES, UBICADOS EN LA CABECERA CANTONAL Y AREAS URBANAS DE LOS RECINTOS Y DE LOS DECLARADOS MOSTRENCOS A PERSONAS PARTICULARES, EN EL CANTÓN ECHEANDIA**

**Capítulo I**

**PRINCIPIOS**

**Art. 1.- Objeto de la presente ordenanza.** - La presente ordenanza, tiene por objeto regular la tenencia, y propiedad de los predios urbanos de la cabecera cantonal y áreas urbanas de recintos y comunas, de propiedad Municipal en favor de los poseionarios de buena fe, para lo cual se entregarán los títulos de propiedad sobre los bienes mostrencos o vacantes que no se encuentren en litigio, a personas naturales o jurídicas, dentro de los límites del Cantón.

**Art. 2.- Bienes Inmuebles Municipales de dominio privado.** - Son bienes inmuebles Municipales de dominio privado, aquellos que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, tales como:

- a. Los bienes inmuebles que no son de uso público ni se encuentran afectados al servicio público;
- b. Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales urbanas;

**Art. 3.- Ámbito.** - La presente Ordenanza será de aplicación obligatoria en las zonas urbanas y de expansión urbana, y centros poblados del Cantón.

**Art. 4.- Inventario de Bienes.** - El GAD Municipal, elaborará y mantendrá un inventario actualizado de los bienes inmuebles Municipales de dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valoración, cuyo monto no necesariamente deberá constar en los estados financieros. Los catastros de estos bienes se actualizan bianualmente.

**Art. 5.- Actos de posesión.** - Son actos de posesión los que uno o más habitantes del cantón mantienen sobre un bien inmueble privado municipal.

Se consideran bienes mostrencos a los inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido y que no tengan ningún título de propiedad, inscrito en el registro de la Propiedad.

Bienes inmuebles vacantes. - |Son aquellos sobre los cuales en algún momento se ejerció la propiedad privada, pero que pueden aparecer sin dueña o dueño aparente; siendo aquellos que, en los catastros del GAD Municipal, se desconocen los nombres de los poseionarios.

**Art. 6.- Relación de arrendamiento.** - Existe relación de arrendamiento entre una persona natural o jurídica con el GAD Municipal, cuando existe un contrato de arrendamiento para el uso del bien inmueble.

**Art. 7.- Prioridad.** - Una persona natural o jurídica con calidad de poseionario de un bien inmueble declarado mostrenco tiene la prioridad para su adjudicación.

## Capítulo II

### DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

**Art. 8.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.** - Los bienes inmuebles a legalizarse, serán aquellos de dominio privado del GAD Municipal de Echeandía que se encuentren en posesión de una persona natural o jurídica, que cumpla con la calidad de poseionario y/o arrendatario.

## Capítulo III

### DE LOS INFORMES Y CERTIFICACIONES

**Art. 9.- De las Certificaciones.**- La Dirección de Planificación, certificara que el bien inmueble a adjudicarse consta en el inventario actualizado de todos los bienes de dominio privado; determinándose los valores que deben pagar para la adjudicación del bien solicitado, si fuere el caso; e informará que el bien Inmueble es parte de los bienes declarados mostrencos, y fueron adjudicados al Municipio mediante Resolución del Concejo Cantonal de manera gratuita y que por lo tanto es conveniente su adjudicación y legalización.

**Art. 10.- De la Dirección de Planificación Territorial.**- La Dirección de Planificación Territorial, determinará las afectaciones existentes y realizará la inspección al sitio donde está ubicado el inmueble y controlará que el levantamiento Planimétrico y coordenadas que establezcan la ubicación, linderos, extensiones y superficie del inmueble, que es materia del trámite, que deberá presentar el peticionario y/o beneficiario, correspondan a la realidad; a la vez informará si está o no afectado para la ejecución de alguna obra contemplada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo certificar la factibilidad técnica de la petición de adjudicación presentada.

**Art. 11.- De la Procuraduría Síndica.** - Esta Dirección recibirá el expediente y vigilará que se hayan cumplido con los requisitos previstos en esta Ordenanza.

## Capítulo IV

### REQUISITOS PARA LA ADJUDICACIÓN Y ESCRITURACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES

**Art. 12.- De las personas que soliciten la adjudicación y escrituración de terrenos municipales.** - Aquellas personas naturales o jurídicas que estén en posesión y/o arrendamientos de terrenos municipales, deberán reunir los siguientes requisitos:

1.- Para la adjudicación de bienes dentro de la escritura global municipal:

a) Contrato de Arrendamiento, de ser el caso;

- b) Ser mayor de edad;
- c) Petición dirigida a la Alcaldía, solicitando la adjudicación y escrituración del bien inmueble En especie valorada;
- d) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizada;
- e) Certificado conferido por la Dirección de Planificación, que identificará el bien a adjudicarse, con número de lote y número de manzana, nombre de calles, barrio;
- f) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- g) Certificación del registro de la propiedad de no tener otros bienes a su nombre adjudicados por el GADM.
- h) Certificado de registro de la propiedad del bien municipal.
- i) Línea de fábrica otorgado por la Dirección de Planificación

2.- Para el caso de bienes mostrencos, el interesado debe cumplir previamente los siguientes requisitos:

- a) Petición dirigida a la Alcaldía, solicitando la adjudicación y escrituración del bien que está en posesión;
- b) Ser mayor de edad y presentar copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación actualizada, a excepción de quienes ya no están obligados a cumplir con este requisito.
- c) Certificación del Registro de la Propiedad, que el lote de terreno que pretende se le adjudique, no conste inscrito a nombre de persona alguna;
- d) Certificado de avalúos y catastros que el lote de terreno, que es motivo de su petición, no consta catastrado a nombre de persona particular y que es de propiedad municipal;
- e) Certificado de no adeudar al GAD Municipal; y,
- f) Línea de fábrica otorgado por la Dirección de Planificación.
- g) Declaración Juramentada en donde conste la declaración expresa e inequívoca de que el solicitante está en posesión del terreno por más de cinco años en forma pacífica, pública e ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño; y de no tener otros bienes a su nombre adjudicados por el GADM.

**Art. 13.- Caso de extranjeros.** - En caso de solicitar la adjudicación un extranjero/a, deberá reunir los requisitos determinados en el Art. 12 de esta ordenanza y además adjuntar la visa y documentación pertinente que demuestre su legal estadía o residencia en nuestro cantón.

## Capítulo V

### DEL VALOR Y FORMA DE PAGO

**Art. 14.- Valor de la transferencia.** - Luego que el peticionario sea notificado con la resolución favorable del concejo, El beneficiario pagara una tasa de adjudicación por gastos administrativos en que incurra el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Echeandía, de la siguiente manera:

- 1.- Terrenos de hasta 200 m2: cincuenta por ciento de un salario básico unificado del trabajador en general.
- 2.- Terrenos de 201 m2 hasta 1000 m2: un salario básico unificado del trabajador en general.
- 3.- Terrenos de 1001 m2 hasta 10.000 m2: 2 salarios básicos unificados del trabajador en general.
- 4.- Terrenos de 10.001 m2 en adelante: 5 salarios básicos unificados del trabajador en general.

**Art. 15.- Exoneración para grupos vulnerables calificados o no por el CONADIS.** - Se exonera los valores que se generen por el valor de tierra en el proceso de adjudicación y escrituración de un terreno municipal, previo informe motivado del Promotor social del GADMCE, con el certificado médico respectivo.

**Art. 16.- Forma de pago.** - Los beneficiarios pagarán al GAD Municipal por el lote de terreno que se adjudique, de contado y en dinero de curso legal en un plazo máximo de 30 días luego de ser notificados.

## Capítulo VI

### DE LA ADJUDICACIÓN

**Art. 17.- Resolución del Concejo.** - Con la documentación presentada e informes respectivos, el alcalde pondrá a conocimiento del concejo, organismo que conocerá y adjudicará el lote de terreno en favor del beneficiario y autorizará al alcalde para que proceda con la legalización de las escrituras, para su posterior inscripción en el registro de la Propiedad del Cantón Echeandía por parte del beneficiario.

**Art. 18.- De la adjudicación.** - Con la Resolución del Concejo Municipal, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación con los siguientes documentos e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón, en el libro correspondiente la escritura pública:

- a) La declaratoria y/o resolución de bien mostrenco por parte del Concejo Municipal; o, que el bien se encuentre inventariado como bien privado de GAD Municipal.
- b) La Resolución de adjudicación emitida por el Concejo Municipal;
- c) El levantamiento Planimétrico y de coordenadas del terreno materia de la adjudicación;
- d) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizada, de ser el caso.

**Art. 19.- Catastro de los terrenos.** - Una vez elevada a escritura pública, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a catastrar el bien inmueble a nombre de su actual propietario.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE ECHEANDÍA  
03 JUL 2020  
Atte. Leopoldo Escobar C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO

**Art. 20.- Prohibición de la Adjudicación.** - No se adjudicarán, ni venderá terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentran afectados por las zonas de protección y riesgo del cantón Echeandía.

**Art. 21.- Los Gastos.** - Los costos que se generen por efectos de: impresiones de planos; certificaciones municipales; escritura pública y de otras solemnidades de la venta, serán de cargo del beneficiario de la adjudicación, excepto los determinados en el Art. 16 de la presente Ordenanza y disposiciones de la Ley.

**Art. 22.- Caducidad.** - Los trámites para legalizar la posesión y/o tenencia de un bien inmueble, que se encuentren paralizados durante seis meses, sin que el interesado haga las gestiones pertinentes para culminarlo, será archivado de oficio, y todos los documentos habilitantes perderán su valor y vigencia legal. -

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera. - Prohibición.** - No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza ningún miembro del Concejo, funcionario, ni servidor y/o servidora del GAD Municipal, ni persona alguna que ejerza autoridad, en la Entidad Municipal, conforme lo señala el Art. 462 del COOTAD.

**Segunda. - Caducidad.** - La adjudicación de terrenos municipales, cuyas escrituras no se han inscrito en el Registro de la Propiedad por cualquier causa en el plazo de tres años, caducará en forma automática, sin necesidad de que así lo declare, el Concejo Municipal dicha condición constará dentro de la escritura de adjudicación.

**Tercera. - Normas supletorias.** - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Ley de Registro de datos, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

**Primera. - Derogatoria.** - Dejase sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de esta Ordenanza.

**Segunda. - Vigencia.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**Tercera. - Glosario.** -

**Adjudicación.** - Acto de autoridad competente por el que confiere el derecho a la propiedad.

**Afectación Urbana.** - Acción por el cual se destina un terreno o parte de él, para obras públicas o de interés social.

**Área Urbana.** - Es aquella en el cual, se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua potable, luz eléctrica, aseo de calles y otras de naturaleza semejante.

**Área de Expansión Urbana.** - Área periférica de la ciudad y/o de cabeceras parroquiales, con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas a las áreas urbanas por etapas.

**Bienes Mostrencos.** - Se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño.

**Informe de Regulación Municipal (línea de fábrica.** - Certificado que contiene las normas de uso y ocupación del suelo de un predio.

**Lote.** - Cada una de las partes de un todo que se ha de repartir entre varias personas.

**Predio.** - Tierra o propiedad de un inmueble.

**Venta.** - Acción de vender. Contrato por el que se vende una cosa.

**Adjudicación.** - Implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio privado.

**Escrituración.** - Legalización de la transferencia de un bien inmueble.

**Bienes inmuebles vacantes.** - Son aquellos sobre los cuales en algún momento se ejerció la propiedad privada, pero que pueden aparecer sin dueña o dueño aparente; siendo aquellos que, en los catastros del GAD Municipal, se desconocen los nombres de los poseedores.

**Planimetría:** medición y representación de una parte de la superficie de la Tierra sobre un plan.


Dado y firmado en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del Cantón Echeandía, a los 22 días del mes de junio del año dos mil veinte.

  
Ing. Patricio Escudero Sánchez.  
ALCALDE GADMCE

  
Ab. Leopoldo Escobar C.  
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

**CERTIFICO:** Que la "ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN Y ESCRITURACION DE LOS BIENES INMUEBLE MUNICIPALES, UBICADOS EN LA CABECERA CANTONAL Y AREAS URBANAS DE LOS RECINTOS Y DE LOS DECLARADOS MOSTRENCOS A PERSONAS PARTICULARES, EN EL CANTON ECHEANDIA", fue aprobada en primer y segundo debate, en las sesiones ordinarias de fecha 15 y 22 de junio del 2020, respectivamente. -

Echeandía 23 de junio del 2020

  
Ab. Leopoldo Escobar C.  
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

  
08 JUN 2020  
Abg. Leopoldo Escobar C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO



De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente "ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN Y ESCRITURACION DE LOS BIENES INMUEBLE MUNICIPALES, UBICADOS EN LA CABECERA CANTONAL Y AREAS URBANAS DE LOS RECINTOS Y DE LOS DECLARADOS MOSTRENCOS A PERSONAS PARTICULARES, EN EL CANTON ECHEANDIA", y ordeno su **PROMULGACION** a través de su publicación la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Echeandía, Pagina WEB y el Registro Oficial.

Echeandía 23 de junio del 2020



Ing. Patricio Escudero Sánchez.

**ALCALDE DEL GADMCE**

Sancionó y firmó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Echeandía, Pagina WEB y el Registro Oficial la presente "ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN Y ESCRITURACION DE LOS BIENES INMUEBLE MUNICIPALES, UBICADOS EN LA CABECERA CANTONAL Y AREAS URBANAS DE LOS RECINTOS Y DE LOS DECLARADOS MOSTRENCOS A PERSONAS PARTICULARES, EN EL CANTON ECHEANDIA", y ordeno su **PROMULGACION** el Ing. Patricio Escudero Sánchez. Alcalde de Echeandía, **LO CERTIFICO:**

Echeandía 23 de junio del 2020



Ab. Leopoldo Escobar C.

**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ECHEANDIA.**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN ECHEANDÍA  
Echeandía, 23 de junio del 2020  
Abg. Leopoldo Escobar C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO