

Registro Oficial No. 494 , 6 de Mayo 2015

Normativa: Vigente

Última Reforma: (Edición Especial del Registro Oficial 1893, 20-I-2022)

**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE TERRENOS
MOSTRENCOS Y TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE
EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS
PARROQUIALES DEL CANTÓN ATAHUALPA**
(Ordenanza s/n)

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN
ATAHUALPA

Considerando:

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

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

Que, El Art. 321 de la Constitución, señala 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. 375 de la Constitución, dispone que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda;

Que, el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son fines de los gobiernos autónomos descentralizados dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales; literal f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno 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 desarrollar 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 es la del literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;

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

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

Que, el Art. 436, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa que los concejos podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes. 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 GAD del Cantón Atahualpa, a través del Departamento Financiero, mantiene el inventario valorizado de los bienes de dominio privado, en estricta aplicación de lo dispuesto por el Art. 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que en el cantón Atahualpa existen bienes inmuebles urbanos y de expansión urbana, así como bienes inmuebles rurales ubicados en las cabeceras parroquiales y centros poblados, que están en posesión de personas del lugar por muchos años y que carecen de justo título de dominio; y que por disposición de la Ley, son de propiedad municipal, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por el GAD del Cantón Atahualpa, a través de la legalización a favor de dichas personas, a fin de procurar el bienestar material y social de los ciudadanos y contribuir al fomento de los intereses locales;

Que, el Art. 57 literal a) del COOTAD establece el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y,

En uso de sus atribuciones y facultades constantes en la Constitución de la República y en el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS Y TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS PARROQUIALES DEL CANTÓN ATAHUALPA.

**Capítulo I
GENERALIDADES**

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

- a) Adjudicar administrativamente la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana y centros poblados de las cabeceras parroquiales del cantón ATAHUALPA;
- b) Resolver la titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título de dominio inscrito en terrenos municipales o parroquiales;
- c) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso y ocupación del suelo en las áreas urbanas y rurales;
- d) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de posesión y dominio;
- e) Conceder el dominio de las tierras siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad; y,
- f) Determinar un valor justo a pagar por la adjudicación y venta de lotes y fajas de terreno, acorde a la situación socio económica de los poseedores.

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

Art. 3.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza será aplicada en las áreas urbanas, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón ATAHUALPA, a los solares que estén actualmente ocupados, que no estén en litigio ni pese sobre ellos ningún gravamen que limite la propiedad.

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

Art. 5.- Beneficiarios.- Serán beneficiarios de la legalización de terrenos mostrencos y terrenos municipales, las personas que demuestren haber estado en posesión de dichos terrenos. No obstante, el GAD del Cantón Atahualpa tendrá la potestad de entregar en compraventa mediante escritura pública los terrenos de su propiedad a cualquier persona natural o jurídica, de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza, sin que sea necesario demostrar la posesión del bien. Sin embargo, el peticionario estará en la obligación de demostrar la necesidad social de adquirir dicho terreno, para tal efecto la municipalidad estimará las condiciones socioeconómicas del solicitante. Perfeccionada la compraventa, el beneficiario deberá habitar el predio al menos por un lapso mínimo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, caso contrario el bien se revertirá a la entidad municipal.

Capítulo II

DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

Art. 6.- Bienes municipales de dominio privado.- Se entenderán como tales los señalados en el Art. 419 del COOTAD. Esto es los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público y constituyen bienes de dominio privado, los inmuebles que no forman parte del dominio público, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

Art. 7.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.- Las personas naturales o jurídicas con finalidad social o pública que se encuentren ininterrumpidamente por más de (5) cinco años, poseyendo un lote de terreno municipal o mostrenco, por sí mismo, o bien por interpuesta persona en su lugar y a su nombre en forma pacífica, tranquila, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, sin perturbación de ninguna naturaleza y que no tengan litigio judicial pendiente, podrán acceder al derecho de dominio, específicamente cuando se cumpla con lo previsto en el COOTAD y con las normas de esta Ordenanza.

Art. 8.- La Municipalidad.- Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado debidamente inventariados y valorizados, que no han tenido un uso específico que permitan revertirse para el desarrollo del Cantón o beneficie a sus habitantes en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

Art. 9.- Bienes Mostrencos.- Se consideran mostrencos a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido, y que no tengan un título de dominio debidamente inscrito. Para los efectos de esta ordenanza, a los bienes mostrencos se los clasifica en:

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

b. **Fajas.-** Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios. Además se consideran como tales las fajas de terreno que se originan, por variación en el ancho de una vía pública, un canal, un camino, etc.

Art. 10.- Adjudicación forzosa.- De acuerdo al artículo 482 del COOTAD, cuando una faja de terreno hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el gobierno municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más apropiado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria, el GAD Municipal tomará medidas de acción positiva.

Art. 11.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.- Los bienes inmuebles municipales, sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado contemplados en el Art. 419 del COOTAD y que se encuentren en posesión por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años.

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

Capítulo III

REQUISITOS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOS TERRENOS Y BIENES MOSTRENCOS

Art. 12.- La solicitud de adjudicación de bienes inmuebles municipales será presentada en la Secretaría General del GAD del Cantón Atahualpa; para proceder a la tramitación de la petición, la/el interesada/o deberá acompañar obligatoriamente la siguiente documentación:

a) Declaración juramentada de la/el o las/los solicitantes, la misma que contendrá:

- La afirmación de la/el solicitante que diga que, a esa fecha está en posesión del terreno por más de cinco años;

- Relación circunstanciada sobre los actos de posesión del bien y de que ésta ha sido pacífica, pública e ininterrumpida con el ánimo de señor/a y dueño/a;
 - La determinación de las obras y/o mejoras que ha realizado sobre el bien;
 - Justificar su estado civil o unión de hecho; y,
 - La declaración de la/el solicitante en la que afirme que el dominio del bien así como su uso, goce y tenencia, no han sido materia de pronunciamiento previo de órgano jurisdiccional alguno en estado de cosa juzgada, ni se encuentra en estado de litis pendencia, en la jurisdicción ordinaria ni en procesos administrativos ante el organismo competente.
- b) Información sumaria de dos testigos, los mismos que deberán ser vecinos del lugar, en donde conste la declaración expresa e inequívoca de que la/el solicitante está en posesión del terreno durante el tiempo antes señalado de que ésta ha sido pacífica, pública e ininterrumpida con el ánimo de señor/a y dueño/a;
- c) No encontrarse impedida/o para obligarse y contratar;
- d) Levantamiento planimétrico del bien que será materia de la adjudicación, elaborado por un ingeniero civil, arquitecto o topógrafo;
- e) Documentos personales de la/el solicitante, tales como cédula de ciudadanía y certificado de votación del último proceso electoral;
- f) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Atahualpa, de la/el solicitante y su cónyuge;
- g) Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad en el que conste que el predio materia de legalización carece de título de dominio;

Art. 13.- Costo del trámite.- Se establece una tasa equivalente al 1% del avalúo catastral del predio, de conformidad al certificado emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros de acuerdo a la zonificación en donde se encuentra el predio, monto que en ningún caso excederá de **CIENT DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (\$ 100,00/100)**, ni será inferior a **CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (\$ 50,00/100 USD.)**, tasa con la que el GAD del Cantón Atahualpa, recuperará el costo del trámite de adjudicación, sabiéndose que el hecho generador es la prestación del servicio administrativo. Dicha tasa deberá ser pagada en recaudación municipal y se acompañará a la solicitud de legalización de tierras.

Capítulo IV DEL TRÁMITE

Art. 14.- De la calificación de las solicitudes.- Una vez recibidas las solicitudes de legalización de los bienes inmuebles a favor de los peticionarios, el/la Alcalde/sa, conjuntamente con la Comisión de Terrenos calificará sobre la base de los informes respectivos sobre la factibilidad y legitimidad de la adjudicación y venta del bien inmueble, y la someterá a conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Art. 15.- Notificación al beneficiario/a.- Con la resolución del Concejo Municipal se notificará al beneficiario, quien en el término de cinco (5) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación que considere pertinente.

Capítulo V

DE LA COMISIÓN DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS

Art. 16.- Conformación.- Se crea la Comisión de Legalización de Tierras (CLT), conformada de manera multidisciplinaria, y con carácter permanente, por las siguientes personas:

- a) El Alcalde o su delegado que la presidirá;
- b) La Comisión de Planificación del GAD del Cantón Atahualpa;
- c) Jefe/a del Departamento Jurídico;
- d) Jefe/a del Departamento de Obras Públicas y Planificación;
- e) Jefe/a de la Sección de Avalúos y Catastros;
- f) Jefe/a de la Unidad de Gestión Ambiental y Producción; y,
- g) Jefe/a de la Sección de lo Social;

Art. 17.- De Los Informes Y Certificaciones.-

a) **Certificación de la Dirección Financiera.-** La Dirección Financiera emitirá una certificación de la no productividad del inmueble objeto de la venta, conforme lo exige el literal a) del Art. 437 del COOTAD. También emitirá el título de crédito en concepto del valor del terreno.

b) **Certificación del Departamento de Obras Públicas.-**La Dirección de Obras Públicas, realizará la inspección respectiva y la constatación de medidas conforme al levantamiento planimétrico presentado, a fin de determinar el área, linderos del bien inmueble y que el bien materia del trámite no se encuentra afectado para obra pública alguna.

c) **Certificación de la Sección de Planificación.-** La persona encargada de la Planificación, establecerá que el bien inmueble a entregarse, no esté dentro de los planes de regulación urbana y certificará la factibilidad técnica de la petición, además informará si el predio motivo de la legalización no se encuentra en zona de riesgo.

d) **Certificación de la Sección de Avalúos y Catastros.**- El Jefe de ésta sección constatará la existencia del bien inmueble municipal, determinando el área, linderos y valor comercial del bien inmueble; y certificará si el bien inmueble se encuentra en la zona urbana o en el centro poblado de las parroquias del cantón Atahualpa.

e) **Certificación del Departamento Jurídico.**- El Procurador Síndico Municipal informará sobre la legalidad del trámite de adjudicación, cerciorándose de la existencia de todos los documentos e informes de las secciones y departamentos municipales, además deberá garantizar que la declaración juramentada que presente el peticionario contenga los requisitos suficientes; y, que el bien inmueble en cuestión, no es objeto de litigio, reclamo o discusión en la vía judicial o administrativa.

f) **Del informe del/la Jefe/a de la Sección de lo Social del GAD del Cantón Atahualpa.**- Este/a funcionario/a emitirá el informe sobre la situación socio-económica de los posesionarios del predio.

g) **De las Inspecciones.**- (Sustituido por la Ord. s/n, R.O. E.E. 1893, 20-I-2022).- Estas se realizarán de manera obligatoria en el predio objeto de legalización, por parte de algún funcionario del departamento de Planificación del GAD del cantón Atahualpa.

Art. 18.- Previo a que el Alcalde/sa, someta a conocimiento del Concejo Municipal, la solicitud de adjudicación y venta de terrenos, deberá contar con las certificaciones e informes de los funcionarios municipales correspondientes, cuerpo colegiado que determinará si procede o no la adjudicación, y en caso de proceder, en la autorización facultará al Alcalde/sa, para que suscriba la resolución administrativa de adjudicación a través de la compraventa. Los respectivos jefes de los departamentos y secciones antes referidos, tendrán el término de diez días hábiles, para hacer llegar sus informes bajo pena de ser sancionados administrativamente.

Art. 19.- De las Inspecciones.- Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el predio objeto de la legalización, y los funcionarios de la Comisión de Legalización de Tierras las efectuarán por cada trámite, de manera conjunta y por una sola ocasión. Estos funcionarios presentarán sus informes en un término no mayor a cinco (05) días.

Capítulo VI DE LA ADJUDICACIÓN Y VENTA

Art. 20.- Con los informes a los que se refiere el capítulo anterior, y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, la Comisión de Legalización de Tierras emitirá el informe pertinente para que el Concejo Municipal del GAD del Cantón Atahualpa decida la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o faja de terreno, cuidando que se cumplan los requisitos de esta ordenanza. De darse la negativa en al menos uno de los informes de los funcionarios de la Comisión de Legalización de Tierras (CLT), el trámite se suspenderá, para cuyo efecto se notificará al interesado, teniendo derecho éste último a la reclamación respectiva.

Art. 21.- Aprobada la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o la faja de terreno por parte del Concejo Municipal del GAD del Cantón Atahualpa, se remitirá la información al Jefe de la Dirección Financiera, para que disponga a quién corresponda la emisión del título de crédito respectivo por el valor de la venta.

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

Art. 22.- Catastro de los terrenos.- Determinada el área y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo propietario, la sección de Avalúos y Catastros procederá a catastrarlo.

Art. 23.- Prohibición de Adjudicación y venta.- No se adjudicarán y venderán terrenos o predios en los lugares o sectores que se encuentren declarados como zonas de protección, en zonas rurales y áreas de riesgo.

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

Art. 24.- De los gastos.- Los costos que se generen por efecto de copias, impresiones de planos, certificaciones municipales, escrituras públicas, publicaciones en la prensa, y de otras solemnidades para configurar la venta, serán de cargo del beneficiario de la adjudicación.

Capítulo VII

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

Art. 25.- Dimensión de los lotes de terreno.- Los lotes de terreno a adjudicarse a través de compraventa, tendrán la superficie y delimitación que se determine en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la Sección de Avalúos y Catastros.

Art. 26.- Conveniencia del GAD Municipal en la venta de fajas de terreno.- Para el caso de las fajas de terreno, el funcionario de la Dirección de Planificación, determinará en el informe correspondiente, la conveniencia o no de la venta que se solicita.

Art. 27.- Valor del Terreno.- En base a los principios de solidaridad, subsidiariedad y sustentabilidad del desarrollo y de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, contemplados en el COOTAD y por ser política de desarrollo social y económico de esta entidad municipal, para que todas las personas que no cuenten con un título de dominio, tengan la oportunidad de legalizar los lotes de terreno que han mantenido en posesión, el valor a pagar por los lotes y fajas de terreno de propiedad del GAD del Cantón Atahualpa se establecerá en base a los siguientes parámetros:

a. El valor resultante del 25% del valor fijado en el catastro, siempre y cuando cuenten con todos los servicios básicos;

b. El valor resultante del 20% del valor fijado en el catastro en el caso que el predio tenga servicios básicos incompletos; y,

c. Se aplicará el valor resultante del 15% del valor fijado en el catastro en los predios que no cuenten con ningún servicio básico.

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

Art. 28.- Forma de pago.- Los beneficiarios harán su pago de contado en moneda de curso legal o hasta en un máximo de tres (03) meses plazo.

Art. 29.- Prohibición de enajenar.- (Reformado por el art. 1 de la Ordenanza s/n, R.O. E.E. 278, 24-I-2020) Los lotes de terreno materia de la escrituración y adjudicación amparados en la presente ordenanza, no podrán ser enajenados por el lapso de **TRES (3)** años contados a partir de la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, debiendo constar esta prohibición en una cláusula de la mencionada escritura pública, e inscribirse conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad del Cantón Atahualpa.

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

Se exceptúa de la prohibición de enajenar contenida en el presente artículo, los lotes de terreno materia de la escrituración y adjudicación amparadas en la presente ordenanza, cuando sus propietarios son favorecidos para la construcción de vivienda por parte del MIDUVI, lo que será previamente verificado por la administración municipal.

Art. 30.- Incumplimiento en el pago de las cuotas.- Si el/la beneficiario/a no pagare dos (2) cuotas de amortización consecutivas, el bien se revertirá al GAD del Cantón Atahualpa y se devolverá el precio que fue pagado por el beneficiario hasta el momento. Los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta al patrimonio municipal.

Art. 31.- Necesidad urgente de vender.- (Sustituido por la Ord. s/n, R.O. E.E. 1893, 20-I-2022).- Si el propietario se viere precisado a vender el solar o lote de terreno antes del plazo indicado en el art. 29, de la presente ordenanza, será única exclusivamente por las siguientes razones:

a) Para la compra de otra propiedad de mejores condiciones.

b) Cuando se realice el acto de entrega de obra y propiedad horizontal, donación y venta a favor de familiares hasta el segundo grado consanguinidad, siempre y cuando fuere por casos de calamidad doméstica y la correspondiente necesidad social, circunstancias que deberán ser debidamente justificadas.

Para tal efecto necesitará la aprobación del Concejo Municipal, para que proceda el levantamiento de la prohibición de enajenar, debiendo justificar, la razón de su pedido.

Art. 32.- Caducidad.- La venta de terrenos municipales cuyas escrituras no se hayan inscrito por cualquier causa en el plazo de tres (3) años, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare el Concejo Municipal.

Art. 33.- En caso de terrenos con áreas mayores al lote tipo, cuyos beneficiarios requieran fraccionarlos, éstos deberán ajustarse a la reglamentación urbana del Plan de Ordenamiento Territorial.

Capítulo VIII DE LAS RECLAMACIONES

Art. 34.- De las reclamaciones.- Los particulares que se consideren afectados por el inicio del proceso para la declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta de un terreno, podrán presentar sus reclamos en secretaría del GAD del Cantón Atahualpa, adjuntando los siguientes documentos:

- a. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- b. Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste la historia del dominio por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón ATAHUALPA;
- c. Certificado de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado;
- d. Certificado de no adeudar al GAD del Cantón Atahualpa;
- e. Levantamiento planimétrico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie;

Una vez recibido el escrito de oposición a los procesos de declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta, en un plazo no mayor a 15 días la Comisión de Legalización de Tierras, remitirá al Concejo Municipal para la resolución correspondiente.

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

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- **Prohibición.-** No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza ningún/a funcionario/a del GAD del Cantón Atahualpa, ni persona que ejerza autoridad en el mismo, por sí ni por interpuesta persona.

Segunda.- **Normas supletorias.-** En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial, y demás leyes conexas.

Tercera.- **Derogatoria.**- Dejase sin efecto jurídico toda ordenanza, resolución o instructivo de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; pero se observarán y respetarán los derechos adquiridos por los poseionarios y formas legítimas de adquirir el dominio.

Cuarta.- **Vigencia.**- La presente ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS Y TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS PARROQUIALES DEL CANTÓN ATAHUALPA, entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación efectuada en cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y debido a que contiene normas y disposiciones de carácter tributario, deberá publicársela en el Registro Oficial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal Del GAD del Cantón Atahualpa, a los nueve (09) días del mes de marzo de 2015.

Paccha, 09 de marzo de 2015.

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS Y TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS PARROQUIALES DEL CANTÓN ATAHUALPA

- 1.- Ordenanza s/n (Registro Oficial 494, 6-V-2015)
- 2.- Ordenanza s/n (Edición Especial del Registro Oficial 278, 24-I-2020)
- 3.- Ordenanza s/n (Edición Especial del Registro Oficial 1893, 20-I-2022)