

## CÓDIGO MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y VENTAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN ATACAMES

### El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames

#### Considerando:

**Que**, El Estado Ecuatoriano, es un Estado de Derechos y justicia que garantiza a los ciudadanos del País, derechos fundamentales, entre ellos: el de la propiedad, vivienda digna, debiendo las instituciones del estado actuar en consecuencia;

**Que**, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico";

**Que**, el Art. 14 de la Constitución de la República del Ecuador, "reconoce el derecho a la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*";

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala "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";

**Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador establece "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";

**Que**, el artículo 55 de la Constitución de la República del Ecuador establece "Las personas usuarias y consumidoras podrán constituir asociaciones que promuevan la información y educación sobre sus derechos, y las representen y defiendan ante las autoridades judiciales o administrativas.

Para el ejercicio de este u otros derechos, nadie será obligado a asociarse."

**Que**, el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social

y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 82 señala: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

**Que**, el numeral 2 del Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el sector público comprende a "las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado";

**Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación";

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias";

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral 1. 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. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"; numeral 14 inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales";

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 9 del artículo 264 señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

**Que**, el Art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación";

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

**Que**, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador establece "Expropiación, reserva y control de áreas. - Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar las áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo a la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de práctica especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, norma que rige el accionar de los gobiernos municipales, en su artículo 2, plantea entre sus objetivos principales en el literal c), la consolidación de cada uno de los niveles de gobierno, en la administración de sus circunscripciones territoriales, con el fin de impulsar el desarrollo nacional y el pleno ejercicio de los derechos, sin discriminación alguna, así como la prestación adecuada de los servicios públicos;

**Que**, la Disposición General Décimo Sexta del COOTAD, establece que: "Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar

y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y el dominio web de cada institución";

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

**Que**, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 5, inciso segundo manifiesta que la autonomía política es la capacidad de cada Gobierno Autónomo Descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial, se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal directo y secreto; y el ejercicio de la participación ciudadana;

**Que**, el Art. 46 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento N°166 del Registro Oficial, el 21 de enero del 2014, sustituye al Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a la potestad de partición administrativa;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en las letras b) y c) del artículo 54, establecen que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinarán las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

**Que**, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, expresa que puede "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas, en la letra i) "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

**Que**, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece "Al concejo municipal le corresponde:  
a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones...";

**Que**, para la ejecución de adjudicaciones de excedentes o diferencias de áreas, es necesario contar con la autorización del Concejo Municipal, lo cual es concordante con el numeral n) del Art. 60 del COOTAD.

**Que**, el Art. 65 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento No. 166 del Registro Oficial, del 21 de enero del 2014, dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán expedir, codificar y actualizar todas las ordenanzas establecidas en este Código, debiendo publicar en su gaceta oficial y en dominio web de cada institución;

**Que**, se hace necesario contar con un procedimiento que viabilice la adjudicación de excedentes o diferencias de áreas, en forma ágil, técnica y sustentable.

**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 de la Municipalidad, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

**Que**, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece "...En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada..."

**Que**, el Art. 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé, que cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente;

**Que**, el Artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, 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 artículo Art. 440 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), puntualiza que sólo se procederá a la hipoteca de los bienes del dominio privado cuando sea necesario garantizar obligaciones propias de los gobiernos autónomos descentralizados contraídas de acuerdo con este Código;

**Que**, el artículo 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Expropiación.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.

**Que**, el artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala "Declaratoria de utilidad pública. - Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe

oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación.

Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicarán lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

**Que**, el artículo 452 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala "Forma de pago. - La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años.

Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.

En los casos de expropiación que afecten a urbanizaciones de interés social o asentamientos populares se podrán crear programas de reasentamiento en condiciones que compensen los posibles perjuicios, en acuerdo con las personas afectadas.

**Que**, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala "Control de invasiones y asentamientos ilegales. - Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables."

**Que**, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece inciso segundo "... Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos

constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada...".

**Que**, el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala "Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos."

**Que**, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados".

**Que**, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, (reformado mediante la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, expedida en el Suplemento del Registro Oficial 711 de 14 de marzo de 2016), señala: "Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y (regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El gobierno autónomo descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. Para la



aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. 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";

**Que**, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

**Que**, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala "Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan..."

**Que**, el Art. 486, en el literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina la potestad de establecer los procedimientos de titulación administrativa, a favor de los poseedores de predios que carecen de título.

**Que**, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece. - "Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana. - Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes..."

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

**Que**, es indispensable solucionar la situación de aquellos bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies difieren de la realidad física actual con el área que consta en la escritura o certificado de gravámenes, por errores de medición o falta de precisión de los términos en la celebración de los instrumentos de transferencia de dominio;

**Que**, la regularización de área de predios contribuye notablemente a una actualización eficiente del catastro en función de la realidad, guardando concordancia con la documentación gráfica y legal del predio, esto es, entre el levantamiento geo referenciado del predio y el respectivo título de propiedad, otorgando en consecuencia una mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos o rurales situados en el cantón Atacames; y,

**Que**, el artículo 597 del Código Civil, señala "Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe. Así, el derecho de usufructo sobre un inmueble, es inmueble. Así, la acción del comprador para que se le entregue la finca comprada, es inmueble; y la acción del que ha prestado dinero, para que se le pague, es mueble".

**Que**, el Art. 605 del Código Civil dispone que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carece de otro dueño";

**Que**, el Art. 622 del Código Civil establece que los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción;

**Que**, el artículo 186 del Código Orgánico Integral Penal. - Estafa. - La persona que, para obtener un beneficio patrimonial para sí misma o para una tercera persona, mediante la simulación de hechos falsos o la deformación u ocultamiento de hechos verdaderos, induzca a error a otra, con el fin de que realice un acto que perjudique su patrimonio o el de una tercera, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años..."

**Que**, el artículo 200 del Código Orgánico Integral Penal señala "Usurpación. - La persona que despoje ilegítimamente a otra de la posesión, tenencia o dominio de un bien inmueble o de un derecho real de uso,

usufructo, habitación, servidumbre o anticresis, constituido sobre un inmueble, será sancionada con pena privativa de libertad de seis meses a dos años...”

**Que**, el artículo Art. 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), determina: “Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales determinarán: 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes. 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social. 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”;

**Que**, el artículo Art. 65 *ibidem* establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica”;

**Que**, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial Uso y Gestión de suelo dice” Asentamiento *de hecho*. Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

**Que**, los artículos 75 y 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial Uso y Gestión de suelo establecen los lineamientos o INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO con la que determina el modo de caracterizar el uso del asentamiento humano como forma de ocupar el territorio del cantón.

**Que**, mediante Resolución Administrativa N° 0 del 20 de septiembre del 2019, el Alcalde conformó un equipo técnico integrado por: Director de Planificación y Ordenamiento Territorial o su delegado, Procurador Síndico o su delegado, Director de Obras Públicas o su delegado, Director de Desarrollo Humano, Social y Solidario o su delegado, Director de Gestión Ambiental o su delegado, Jefe de Gestión de Riesgo o su delegado, Jefe de Legalización de Tierras.

**Que**, los artículos 58, 58.1, 58.2, 58.3, 58.4, 58.5, 58.6, 58.7, 58.8, y 58.10 de la LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA establecen los lineamientos para cuando la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames, haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con la que determina el modo de la adquisición de bienes inmuebles.

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide el siguiente:

## CÓDIGO MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y VENTAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN ATACAMES

### TITULO PRELIMINAR

#### CAPITULO I

#### GENERALIDADES

**Art. 1.- Facultad legislativa.** - Tal como lo establece el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República, la facultad legislativa del Concejo Municipal de Atacames se expresa a través de ordenanzas.

**Art. 2.- Ordenanzas.** - El GAD Municipal de Atacames solo podrá expedir como ordenanzas normas de carácter general que serán, necesariamente, reformatorias de este Código, ya por modificar sus disposiciones, ya por agregarle otras nuevas, y se denominarán ordenanzas municipales.

**Art. 3.- Publicación.** - Todas las ordenanzas se publicarán en la Gaceta Oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial; de conformidad a lo prescrito en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 4.- Obligación de la Secretaría del Concejo.** - La Secretaría del Concejo Municipal está obligado a publicar una copia de toda Ordenanza sancionada por el Alcalde, para conocimiento de los Concejales Municipales, al Procurador Síndico Municipal, a los directores departamentales.

**Art. 5.- Acuerdos y Resoluciones.** - Las decisiones del Concejo Municipal que no tengan carácter general, se expedirán mediante acuerdos o resoluciones.

**Art. 6.- Difusión.** - La Administración Municipal podrá hacer recopilaciones o codificaciones de este Código sin cumplir con lo previsto en el artículo anterior, y publicarlas por la imprenta o por medios informáticos. En este caso, se hará constar en la publicación que se trata de una recopilación o codificación no aprobada por el Concejo Municipal, y se indicará claramente qué textos han sido introducidos al Código mediante ordenanzas reformativas o cuáles se han eliminado.

En todo caso, se privilegiará la difusión de este Código y el mayor conocimiento de sus normas por los habitantes del GAD Municipal de Atacames.

## **LIBRO I.1**

### **DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.**

#### **TITULO I**

### **ORDENANZA TRANSITORIA PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS PERTENECIENTES AL CANTÓN ATACAMES**

#### **CAPITULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 1.1.1.- CONCEPTOS.** - Se determinan los siguientes conceptos fundamentales para entender la aplicación de la presente ordenanza:

**ASENTAMIENTOS HUMANOS.** - Un asentamiento se compone de un conjunto social de viviendas, no se trata de posesionarios aislados o solos en un conglomerado.

**ASENTAMIENTO IRREGULAR, ASENTAMIENTO INFORMAL O INFRAVIVIENDA.**- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados están conformados por un conjunto de lotes subdivididos que no han sido formalizados legalmente, consolidados por la presencia de viviendas y posesionarios que no cuentan con título de propiedad individual, encontrándose en una situación irreversible y que necesitan legalizar la tenencia de la tierra y el desarrollo de obras de infraestructura; y no están dentro del margen de los reglamentos y normas establecidas por las dependencias encargadas del ordenamiento territorial.

**CONSOLIDACIÓN DE UN ASENTAMIENTO.** - Es la cantidad de construcciones habitadas que tenga un asentamiento humano. El porcentaje de consolidación que tiene un asentamiento se determina dividiendo el número de viviendas para el número de lotes existentes.

**VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial, en el Dominio Web de la Institución y en el Registro Oficial y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre del 2021.

**Art. 1.1.2.- IMPORTANCIA.**- La creación de esta Ordenanza permitirá a la Municipalidad normar y regularizar los asentamientos en los que la inseguridad jurídica respecto de la tenencia de la tierra, amerita la intervención de la administración municipal para ordenar el territorio, el orden público y la convivencia de la ciudadanía, donde se oficializaría el procedimiento a seguir; siendo éste un documento de respaldo legal donde la Unidad Técnica de Regularización y Legalización de Tenencia de Suelo aplique lo establecido por la ordenanza para ejercer lo dispuesto en el COOTAD en cuanto a regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

**Art. 1.1.3.- OBJETO.** - Con la presente ordenanza se prevén cumplir los siguientes objetivos:

**OBJETIVO GENERAL.** - Procesar, viabilizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento territorial aplicados al buen vivir.

**OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

- Apoyar las acciones de planificación Municipal y de Desarrollo del Cantón Atacames.
- Diseñar y proponer políticas, planes, reglamentaciones y normativas, para lograr no únicamente la legalización de los asentamientos, sino medidas preventivas que eviten su conformación.
- Realizar convenios para el financiamiento y construcción de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos en proceso de regularización.
- Formular programas de regularización de la ocupación informal del suelo, legalización de vivienda, mejoramiento barrial, mitigación y reubicación de familias asentadas en zonas de riesgo.
- Actualizar los catastros en la jurisdicción del cantón Atacames mediante el levantamiento de información.

## CAPÍTULO II

### DE LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES

**Art. 1.1.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - El proyecto de legalización de asentamientos humanos irregulares y consolidados a favor de moradores y poseionarios se ejecutará dentro de la jurisdicción del cantón Atacames, considerando como prioridad el área urbana, cabeceras parroquiales y zonas de expansión poblacional.

**Art. 1.1.4.1.-** se denomina desplazamiento forzoso a la o las familias que han abandonado sus viviendas a causa de desastres naturales, sea este terremoto, tsunami y que se han asentado en lugares más seguros, siempre y cuando estos terrenos no pertenezcan a terceras personas, ni a ninguna entidad pública o privada.

**Art. 1.1.4.2.-** para que estas familias desplazadas tengan derecho a ser reubicadas en zonas seguras, se necesitaría que el lugar donde vivían, sea declarado zona de riesgo por la autoridad competente y que cumplan con los requisitos que esta ordenanza plantea.

**Art. 1.1.5.- CASOS DE APLICACIÓN.** - La presente ordenanza municipal será aplicada sobre los siguientes casos:

Asentamientos con organización social comprobada que cuenten con escritura global y que no se encuentren ubicados en áreas de protección ecológica, franjas de derecho de vía, equipamiento público y en zonas de alto riesgo como: pendientes pronunciadas, deslizamientos de tierra, margen de río, estuario y mar.

Asentamientos humanos formados a partir de ventas realizadas por propietarios particulares sin autorización de la municipalidad, donde se hayan ejecutado obras de infraestructura por parte del Gobierno Municipal y otras entidades públicas.

Asentamientos humanos formados por ventas realizadas por propietarios particulares, valiéndose de información preliminar (anteproyectos) concedida por la Municipalidad, pero cuyo trámite no se pudo concluir voluntaria o involuntariamente.

Asentamientos humanos forzados a partir de eventos de desastres naturales, tales como terremotos, Tsunamis, inundaciones, que hayan afectado al cantón, dejando a las familias sin terrenos y/o viviendas habitables incluyendo dueños de estos bienes inmuebles o a quienes hayan estado ocupando los mismos en calidad de arrendatarios o a cambio de cualquier otro medio de pago por su uso y que hayan quedado destruidos por el evento de desastre natural.

## TÍTULO II

### CAPÍTULO I

#### DE LAS CONDICIONES PARA LA REGULARIZACIÓN

**Art. 1.1.6.- TITULARES DE DERECHO.** - Podrán ser Titulares del Derecho para la legalización de los predios, todas aquellas personas que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo y las condiciones que se expresaren en el presente código municipal.

**Art. 1.1.7.- TIEMPO DE POSESIÓN Y PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN.** - El nivel de posesión y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:

Para efectos de aplicación de la presente ordenanza municipal, la posesión del predio objeto de regularización consiste en la tenencia de la tierra con ánimo de señor y dueño; y para que sea factible su regularización por excepción se requiere mínimo 5 años de posesión material pública, pacífica e ininterrumpida; y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de uso o habitación.

El porcentaje de consolidación que tiene un asentamiento se determina dividiendo el número de viviendas para el número de lotes existentes, es decir,



se procederá a regularizar un asentamiento si tiene al menos el 40% de consolidación.

## CAPÍTULO II

### DE LA ARTICULACIÓN CON LOS PLANES CANTONAL, PARROQUIAL Y URBANO

**Art. I.1.8.- PLANIFICACIÓN CANTONAL, PARROQUIAL Y URBANA.** - El trazado vial y usos y ocupación de suelo del asentamiento, será aprobado de acuerdo a la realidad del sitio y de ser posible deberá contemplar lo establecido en los planes de Ordenamiento Cantonal, Urbano y Parroquial vigente, en caso de diferencias, por ser un asentamiento en proceso de regularización se aprobará de acuerdo al plano o aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

**Art. I.1.9.- ÁREAS DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.**- en áreas destinadas a áreas verdes y recreativas.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames deberá regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas producto de procesos de legalización de asentamientos humanos de hecho; para dicho efecto se deberán cumplir con lo establecido en el Art. 28 del Reglamento Ley De Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo.

**Art. I.1.10.- IDENTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN.** - La Unidad Técnica de Regularización y Legalización de Tenencia de Suelo en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá identificar, zonificar y catastrar todos los asentamientos humanos ilegales que están dentro del proyecto de Regularización de Asentamientos Humanos de hecho y consolidados, para que sean aprobados mediante resolución del Concejo Municipal. De aparecer otro asentamiento humano irregular posterior a esto deberá ser analizado mediante Resolución de Concejo si es factible incluirse dentro de éste catastro.

**Art. I.1.11.- PROGRAMACIÓN ANUAL.** - La Unidad Técnica de Regularización y Legalización de Tenencia de Suelo en coordinación con la Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros, deberán determinar una programación anual de los asentamientos a ser regularizados; previo a una valoración de las condiciones en las que se encuentre cada asentamiento humano.

**Art. I.1.12.- CATEGORIZACIÓN PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.** - La Unidad Técnica de Regularización y Legalización de Tenencia de Suelo determinará un orden de atención a los procesos de

regularización de acuerdo al estado en que se encuentren y la documentación que se anexe, para el cual se establece la siguiente clasificación como referencia de duración del proceso:

**Tipo A:** Legalizable a corto plazo (hasta 3 meses), implica que tiene escritura global, organización social definida o propietario particular, informe de legalización de tierras favorable y plano digitalizado y georreferenciado, cumple con la normativa de uso y ocupación de suelo y con las áreas mínimas establecidas en la zona, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**Tipo B:** Legalizable a mediano plazo (6 meses), implica que tiene escritura global, organización social definida o propietario particular, no tiene plano, cumple con la normativa de uso y ocupación de suelo y con las áreas mínimas establecidas en la zona, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**Tipo C:** Legalizable a largo plazo (8 meses), implica que tiene escritura global (pero de varias personas que tienen derechos y acciones y no se encuentran singularizados), no cuentan con una organización social definida o propietario particular, el plano no está digitalizado.

**Tipo D:** Son asentamientos no legalizables, en donde el uso de suelo no es compatible con viviendas como: protección ecológica y equipamiento, pueden también ser asentamientos que se encuentran en zonas de alto riesgo (pendientes pronunciadas, deslizamientos de tierra, etc.).

### CAPÍTULO III

#### DE LA ATENCIÓN A LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN

**Art. I.1.13.- INTERVENCIÓN PÚBLICA.** - Frente a los asentamientos humanos de hecho, "Regularizarlos" implica un proceso de intervención pública en las zonas ocupadas informalmente, a fin de proveer mejoras de infraestructura urbana, reconocer títulos de propiedad e integrarlo a un conglomerado de familias a la ciudad legal y a su trama social.

**Art. I.1.14.- ATENCIÓN A LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN.** - La atención a un asentamiento no respeta el orden del ingreso de la solicitud, si no, la planificación

establecida para cada asentamiento, al cumplimiento de los requisitos y la categorización que se le asigne de acuerdo al Art. 13 del presente código municipal.

### TÍTULO III

#### CAPÍTULO I

#### DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN

**Art. 1.1.15.- SOLICITUD INICIAL.** - Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada al alcalde del Cantón Atacames, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado; cuyo documento contendrá lo siguiente:

- a) Nombre de la organización social o sector del asentamiento respaldado de la lista de beneficiarios con teléfonos o dirección, con las firmas de todos los posesionarios del asentamiento irregular. (En caso de no existir organización la solicitud será tramitada y avalada por la Dirección de Desarrollo Social)
- b) Identificación clara y precisa del asentamiento irregular, indicando linderos, cabida y colindantes.
- c) Petición concreta, indicando la forma de tenencia y servicios básicos y complementarios existentes.

**Art. 1.1.16.- DOCUMENTOS QUE DEBEN ADJUNTARSE.** - Para justificar la posesión, verificar el estado socio-económico y determinar las obras de infraestructura existentes y más de cada asentamiento humano de hecho y consolidado, será necesario adjuntar la siguiente documentación:

#### **Documentos Socio-Organizativos:**

- Inscripción y aprobación de la personería Jurídica por parte del organismo regulador en caso de existir, o en su caso la documentación de organizaciones sociales de hecho.
- Listado de socios de la organización social reconocido por el organismo regulador.

### Documentos legales:

- Escritura global del 100% del terreno objeto a regularizar.
- Certificado de gravámenes del predio global actualizado.
- Contratos de Compra-venta con reconocimiento de firmas ante un notario y/o Declaración Juramentada o información sumaria de dos testigos de cada coposesionario.
- Cartas de pago del impuesto predial del año en curso (predio global).
- Copias de los documentos personales actualizados de los coposesionarios.
- Certificado de no adeudar al Municipio de los coposesionarios.

### Documentos Técnicos:

- Plano del levantamiento topográfico actualizado físico y digital del predio individual y global, realizado en formato DWG que será elaborado por el peticionario o por el Gobierno Municipal del Cantón Atacames, georreferenciado en coordenadas DATUM WGS-84, Zona 17 Sur.
- Plano del levantamiento de redes de dotación de servicios referente a agua, energía eléctrica, características de la vialidad, alcantarillado, recolección de basura, y otros.

**Art. 1.1.17.- CALIFICACIÓN.** - Una vez recibida la solicitud, el Alcalde calificará y dispondrá el inicio del procedimiento a la Unidad correspondiente; así como también, resolverá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga a inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, en caso de predios que se encuentren proindiviso.

En caso de que la solicitud este incompleta o adolezca de claridad, la Unidad pedirá a los interesados que se aclare o complete la misma.

Si los interesados no cumplieren éste requerimiento dentro de un plazo de 3 meses contados a partir de la fecha del pedido, se archivará el proceso, sin perjuicio de que los interesados vuelvan a presentar su solicitud, pero con todos los requisitos establecidos en el presente código municipal.

## CAPÍTULO II

### DE LAS ATRIBUCIONES

**Art. 1.1.18.- LA UNIDAD TÉCNICA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE TENENCIA DE SUELO.** - Dando cumplimiento a la disposición de la máxima autoridad de dar inicio al proceso de regularización de asentamientos

de hecho y consolidados, se contará con un equipo multidisciplinario quien realice informes reales y sustentados para continuar con el debido proceso.

**Art. 1.1.19.- PERSONAL DE LA UNIDAD TÉCNICA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE TENENCIA DE SUELO.** - La Unidad actuará en forma concentrada, a través de un equipo organizativo, técnico y jurídico; quienes tendrán las siguientes responsabilidades:

**a) Especialista de Arquitectura, o Ingeniería. (Responsable técnico).**

Elaborar informes técnicos; realizar los planos de los levantamientos topográficos; colaborar en la elaboración de ordenanzas; realizar inspecciones de campo; pasar los informes del levantamiento a la Unidad de Catastros para actualización catastral; asesorar y atender consultas de funcionarios, autoridades y público en general.

**b) Especialista en Legalización de Tierras I. (Responsable jurídico).**

Elaborar Ordenanzas, minutas e informes jurídicos; Establecer acuerdos con otras instancias municipales; realizar inspecciones de campo; asesorar y atender consultas jurídicas de funcionarios, autoridades y público en general.

**c) Promotor social. (Responsable socio-organizativo).**

Elaborar informes socio-organizativo; realizar censos socio-económicos; actúa como primer mediador y facilitador del proceso; socializador; Recabar información; representar al Municipio en la organización del asentamiento; realizar inspecciones de campo; encargado de las notificaciones; asesorar y atender consultas de funcionarios, autoridades y público en general.

**d) Técnico de Topografía I. (Levantamientos topográficos conjuntamente con su equipo de cadeneros).**

Se encarga de los levantamientos topográficos de los asentamientos humanos, colocación de puntos de líneas de fábrica, replanteo y más relacionados.

**Art. 1.1.20.- PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.** - El proceso para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados será el siguiente:

1. Realizar las inspecciones necesarias a los asentamientos para conocer el estado de consolidación del sector; y para levantar la información de campo que se considere pertinente (servicios básicos, vías, obras ejecutadas, topografía del terreno, posibles afectaciones del terreno por quebradas y otros) y se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y órganos públicos.

2. Realizar el Informe Socio-organizativo, donde conste el análisis de la situación socio-económica del sector, la historia del asentamiento, determina la edad del asentamiento mediante la revisión de los documentos e inspecciones de campo. (Desarrollo Humano, Social y Solidario).
3. Realizar el informe legal donde se determine el proceso a seguir.
4. Con el informe socio-organizativo y legal favorable se procede a realizar el levantamiento topográfico de la urbanización (con curvas de nivel cuando corresponda). Dejar referenciado con mojones de hormigón los linderos de cada predio del asentamiento.
  - 4.1. Realizar el plano del levantamiento topográfico georreferenciado del asentamiento
  - 4.2. En el plano debe constar el detalle de linderación de cada uno de los predios.
  - 4.3. Curvas de nivel.
  - 4.4. Cuadro de áreas. (Vías, áreas verdes, equipamiento comunal, área de protección especial de ser el caso).
  - 4.5. Lista de beneficiarios.
5. Una vez elaborado el plano, se deberá realizar una asamblea con el objeto de informar el estado del proceso y definir mediante acuerdos asentados en actas y suscritos por sus asistentes respecto al porcentaje de áreas verdes y comunales y ejecución de obras; ésta asamblea será conformada por:
  - El Alcalde del Cantón Atacames o su delegado.
  - Director de Avalúos y Catastro.
  - El Especialista de Arquitectura de la Unidad de legalización de tierras.
  - El Especialista en Legalización de Tierras de la Unidad de legalización de tierras.
  - El Promotor Social de la Unidad de Legalización de tierras.
  - El/los representantes(s) de los poseionarios del asentamiento.
  - Representantes de otras instancias municipales u organismos públicos en caso de ser necesario.
6. Entrega de certificado de estar en proceso de regularización a representantes del asentamiento.
7. Se emitirá el informe técnico provisional, en el cual constará:
  - Listado de documentación que se anexa al expediente.
  - Antecedentes, donde se explicará la situación legal del lote donde está ubicado el asentamiento.

- Informe de inspección, donde se indique el estado de los sistemas de infraestructura básica, vial y de áreas verdes y comunales.
- Listado de los coposesionarios.
- El valor a pagar por el trámite de regularización del asentamiento.
- En caso de que el técnico observe la necesidad de pedir al responsable de la Dirección Gestión Ambiental, un informe por estar ubicado el lote en una zona inclinada o de ladera, se requiere éste documento para asegurar que el terreno no esté en zona de protección ecológica o de riesgo.
- Informe técnico-legal, en donde constará: Motivación suficiente y pertinente; especificaciones técnicas, zonificación, área comunal, vías, obras a ejecutarse y plazos, garantía para ejecución de obras, planos y documentos presentados, plazo de entrega de escrituras individuales, control de ejecución de obras, de la multa por retraso de obras, tiempo para inscribir la Ordenanza en el Registro de la Propiedad.

8. Se procederá con la creación de un Proyecto de Ordenanza específica para cada asentamiento humano por parte del Especialista de Legalización de Tierra, previa aprobación del concejo, que contendrá al menos:

- Número de Ordenanza
- Antecedentes de informe del caso
- Nombre de la Ordenanza
- Especificaciones técnicas
- Zonificación
- Uso y ocupación del suelo
- Vías
- Obras a ejecutarse.
- Especificaciones de áreas comunales
- Plazo de ejecución de las obras
- Planos y documentos presentados
- Entrega de escrituras individuales
- Control de ejecución de obras, de ser el caso.
- Multa por retraso de ejecución de obras, de ser el caso.
- Protocolización de la ordenanza
- Disposición final
- Certificado de discusión
- Firmas
- Otros de ser necesario.

9. Se notificará el listado de beneficiarios del asentamiento humano en proceso de regularización, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación cantonal. Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán

presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe provisional.

**10.** La Unidad de Legalización de Tierras con las observaciones aportadas y justificadas presentará el informe técnico definitivo, mismo que será enviado al departamento de planificación adjuntando la respectiva Ordenanza del asentamiento regularizado para que sea analizado y finalmente se remita a la comisión de terrenos y al Concejo para su aprobación mediante resolución Municipal.

**Art. 1.1.21.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN.** - Una vez que el Alcalde del Cantón Atacames reciba el expediente del proceso administrativo remitido por la Comisión de Tierra, se pondrá en el orden del día para conocimiento y Resolución del Concejo Cantonal.

## TÍTULO IV

### CAPÍTULO I

#### DE LA ESTIMACIÓN DE DURACIÓN Y COSTO DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

**Art. 1.1.22.- PAGO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.** - Cumplidos con los trámites de rigor, los interesados, previo a realizar la transferencia de dominio deberán depositar en las oficinas de recaudación de la municipalidad la totalidad del costo administrativo fijado por el bien que se asignará al solicitante. Los porcentajes de pago administrativo serán del 1% al 3% aplicados al avalúo del suelo catastral de acuerdo a la parroquia, zona y estado socio-económico donde se encuentre emplazado el asentamiento humano; la copia simple de la factura o recibo será prueba del cumplimiento de la obligación que se adjunta a los instrumentos públicos de transferencia de dominio.

Dentro del perfil urbano los servicios que se hayan dotado por parte de la Municipalidad pueden ser cobrados mediante la Contribución Especial de Mejoras; y en la zona rural se realizarán convenios de pago con los beneficiarios para la recuperación de las mejoras realizadas en el asentamiento irregular.

Los gastos que demanden la celebración de la transferencia de dominio correrán por cuenta del beneficiario.



**Art. I.1.23.- PATRIMONIO FAMILIAR Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.** - Los lotes adjudicados quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de 10 años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pagos pendientes al GAD-Atacames.

## CAPÍTULO II

### DE LAS NORMAS DE ACTUACIÓN EN LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

**Art. I.1.24.- CASOS NO APLICABLES PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.** - Se exceptúan de estas regularizaciones a todos los predios pertenecientes a entidades del sector público, áreas de participación municipal, los declarados de utilidad pública o interés social y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo y márgenes de protección ecológica.

**Art. I.1.125.- RECLAMOS Y OBJECIONES DE TERCEROS INTERESADOS.** - Si un tercero interesado entrare en conocimiento del proceso de partición, adjudicación administrativa o regularización, y no estuviere de acuerdo, presentará su reclamo debidamente sustentado para ante el Alcalde quien dispondrá a la Unidad de Legalización de Tierras se subsane o suspenda el trámite, una vez superado esto se continuará.

Si el tercero interesado se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien tendrá que acudir a la justicia ordinaria.

**Art. I.1.26.- RECURSOS ADMINISTRATIVOS.** - Si el Concejo Municipal falla en contra del solicitante, éste podrá intentar el Recurso de Reposición o Revisión en la vía administrativa en los términos establecidos en el marco legal para este efecto.

**Art. I.1.27.- IMPUGNACIÓN JUDICIAL.** - Es derecho de terceros y solicitantes, según el caso, impugnar las decisiones administrativas en la vía judicial respetando lo establecido en las leyes pertinentes.

**Art. I.1.28.- RESERVA MUNICIPAL.-** El Concejo Municipal se reserva el derecho de declarar la nulidad de una resolución de partición, adjudicación o regularización, en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios u otros vicios que ameriten dicha declaratoria, la acción prevista en éste párrafo será prescrita en el plazo de diez años,

contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición, adjudicación o regularización en el registro de la propiedad.

## LIBRO I.2

### DE LOS BIENES MOSTRENCOS

#### TITULO I

### ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ATACAMES.

#### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

**Art. 1.2.1.- Principios.** - Conscientes de los actos de posesión que determinados habitantes del cantón mantienen sobre algunos bienes inmuebles municipales y mostrencos, es prioritario:

- Adjudicar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, de las cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Atacames.
- Otorgar escrituras públicas a los poseedores de terrenos municipales y mostrencos;
- Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas;
- Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio; Conceder el dominio de las tierras siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad; y.
- Determinar un valor justo a pagar por la adjudicación y venta de lotes y fajas de terreno, cuya forma de pago sea acorde a la situación socio-económica de los poseedores.

**Art. 1.2.2.- Base legal.** - El Artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que establece que los consejos,

concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los

bienes inmuebles de uso privado, o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, 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.

**Art. 1.2.3.- Ámbito de aplicación.** - El presente código municipal será aplicada en las áreas urbanas, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Atacames, a los solares que estén actualmente ocupados de conformidad con lo que dispone el Art. 2 de esta ordenanza, que no estén en litigio ni pese sobre ellos ningún gravamen que limite la propiedad. Cuando se trate de un número inferior a 10 lotes ubicados en una misma área considerada como bien mostrenco, los futuros adjudicatarios podrán tramitar individualmente las escrituras. Si se trata de un número de lotes superior a 10, o el lote se encuentre en asentamiento de hecho, el trámite se gestionará, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ordenanza que regule los asentamientos humanos de hecho.

**Art. 1.2.4.- Tiempo de Posesión y Participación de Consolidación.** - El nivel de posesión se determina bajo los siguientes parámetros:

La posesión del predio objeto de regularización consiste en la tenencia de la tierra con ánimo de señor y dueño; y para que sea factible su regularización se requiere mínimo 5 años de posesión material pública, pacífica e ininterrumpida; y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de uso o habitación.

**Art. 1.2.5.- Beneficiarios.** - Serán beneficiarios de la legalización de terrenos mostrencos las personas que demuestren haber estado en posesión del terreno.

Si los bienes son de propiedad de la Municipalidad mediante escritura pública legalmente inscrita, ésta tendrá la potestad de entregarlos en venta de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza, sin que sea necesario demostrar la posesión del bien por parte del peticionario. Sin embargo, el peticionario si estará en la obligación de demostrar la necesidad social y económica de adquirir dicho terreno.

Perfeccionada la compraventa, el beneficiario deberá habitar el predio al menos por un plazo mínimo de cinco (5) 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 favor del Gobierno Municipal del cantón Atacames.

Serán favorecidos de los beneficios económicos de esta Ordenanza las personas que pertenezcan a los quintiles de pobreza 1 y 2, según la información socio-económica del sistema de información del registro social. De no encontrarse registrado el solicitante, se realizará un informe técnico social para establecer el nivel de ingresos y la capacidad de pago de su familia que habita en el lote. A su vez, para poder acogerse a este beneficio, no podrán ser propietarios de otro predio dentro del cantón.

## CAPITULO II

### DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

**Art. 1.2.6.- Bienes municipales de dominio privado.** - Se entenderán como tales los señalados en el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 1.2.7.- Bienes Mostrencos.** - Se consideran a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido, y que no tengan un título debidamente inscrito. Para los efectos de esta ordenanza, a los bienes mostrencos se los clasifica en:

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

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

Se considerarán también como fajas de terreno, las que se originan, por variación en el ancho de una vía pública, canal, camino, etc.

**Art. 1.2.8.- Adjudicación forzosa.**- De acuerdo al artículo 482 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice que cuando una

faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o 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 llamado 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 la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

**Art. 1.2.9.- Procedencia de la Legalización de Bienes Inmuebles Municipales.** - Los bienes mostrencos denominados lotes, sujetos a legalizarse por medio del presente código municipal, serán aquellos de dominio privado contemplados en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que se encuentren en posesión por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años.

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

Expropiación de predios para viviendas de interés social.- Sin perjuicio de lo establecido en la normativa nacional vigente, la Dirección de Avalúos, actualizará periódicamente el inventario de terrenos, así como el inventario de bienes inmuebles que podrían expropiarse para la construcción de viviendas de interés social, y de la respectiva notificación.

**Art. 1.2.10.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.** - Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado debidamente inventariados y valorizados de acuerdo a los procedimientos establecidos en esta ordenanza, que no han tenido un uso específico y que permitan revertirse para el desarrollo del cantón o benefician a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

### CAPÍTULO III

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

**Art. 1.2.11.- De las personas en posesión de los bienes.-** Se requiere:

- Ser mayor de edad;
- Solicitud dirigida al señor Alcalde requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión y donde hiciera constar señalamiento de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para futuras notificaciones.
- Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado.
- Certificado actualizado de no adeudar a la Municipalidad.
- Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad de no poseer bienes inmuebles mostrencos, lotes o fajas en el área urbana y semiurbana o urbano marginal, vendidos, donados o adjudicados por la Municipalidad del cantón,
- Levantamiento Planimétrico georreferenciado del bien materia de la adjudicación.
- Declaración juramentada notariada, la misma que contendrá: la afirmación de que el solicitante está en posesión de ese terreno por más de 5 años, relación o circunstancia sobre los actos de posesión del bien y de que esta ha sido publica, pacífica e ininterrumpida con el ánimo del señor o dueño; declaración de solicitante en la que afirme que el dominio del bien así como su uso, goce y tenencia, no haya 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 proceso administrativo en el organismo competente;
- Certificación del gobierno parroquial que de fe sobre la posesión real que ejerce el ciudadano sobre el bien que se pretende legalizar en caso de que el mismo se ubicare en las zonas urbanas de las parroquias rurales.
- Certificado de avalúo y catastro.
- Certificado de la Unidad de Riesgos Municipal, en el que conste que el inmueble no esté ubicado en zona de riesgos.

**Art. 1.2.12.- De las personas que deseen adquirir fajas de terrenos.-** Se requiere:

- Ser mayor de edad;
- Solicitud dirigida al señor Alcalde requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión; y donde hiciera constar señalamiento de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para futuras notificaciones.
- Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- Certificado actualizado de no adeudar a la Municipalidad.

- Certificado conferido por la Registro de la Propiedad del Cantón Atacames del bien inmueble, al cual se desea incorporar la faja de terreno solicitada.
- Copia simple de la escritura del bien inmueble.
- Levantamiento Planimétrico georreferenciado del área de terreno del que se solicita la venta.
- Certificado de avalúo y catastro.
- Ser propietario de alguno de los predios colindantes a la faja de terreno
- Para la adjudicación de los terrenos a los que se refiere este artículo, se aplicará a los procedimientos de la subasta que consagra el Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para este caso serán debidamente reglamentadas.

**Art. 1.2.13.- De las entidades públicas o privadas con finalidad social.-** Se registrarán por su propio ordenamiento jurídico, previsto en la normativa expedida al respecto. Las entidades privadas, para efectos de demostrar los ingresos mensuales, lo harán en base al aporte de los socios y de terceros. En el caso de las instituciones públicas, se exceptúa la condición de no poseer otro.

**Art. 1.2.14.- De la declaración juramentada y de la prueba de la posesión.-** Las personas que soliciten la legalización de lotes, probarán la posesión del bien por un lapso ininterrumpido de cinco años; estableciendo que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al bien. También debe indicarse que los poseedores no están impedidos para obligarse y contratar. La declaración juramentada realizada ante el Notario Público del cantón, debe además contener:

- El lapso o tiempo de posesión que mantiene del bien.
- Determinación de la ubicación del lote de terreno (barrio, sector, parroquia), características, linderos actualizados; cuya descripción ha de coincidir exactamente con el levantamiento planimétrico solicitado.
- La determinación de las obras y/o mejoras que ha realizado sobre el bien.
- Que no hay reclamo, discusión, litigio o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen; y,
  
- El número de personas que habitan en el bien y el grado de parentesco que mantienen entre sí;
- Justificar su estado civil o unión de hecho; y,
- Que se indique de manera expresa que se libera a la Municipalidad de toda responsabilidad por la información proporcionada.

## CAPÍTULO IV

### DEL TRÁMITE

**Art. 1.2.15.- Calificación.** - Una vez recibida la solicitud, el Alcalde calificará y dispondrá el inicio del procedimiento a la Unidad correspondiente; así como también, resolverá la inscripción de la declaratoria de desmembración administrativa para que el Registrador de la Propiedad se abstenga a inscribir cualquier acto de transferencia de dominio o gravamen, de darse el caso.

Si la solicitud se encuentra incompleta o adolece de claridad, la Unidad pedirá a los interesados que se aclare o complete la misma.

Si los interesados no cumplen el requerimiento dentro de un plazo de 2 meses contados a partir de la fecha del pedido, se archivará el proceso sin perjuicio de que los interesados vuelvan a presentar su solicitud, pero con todos los requisitos establecidos en el presente código municipal.

**Art. 1.2.16.- Notificación al beneficiario.**- Una vez calificados los requisitos y conforme el resultado de la Ficha Socioeconómica, a través de una comunicación de la Coordinación de legalización de tierras se notificará al beneficiario la calificación favorable o desfavorable, quien en el término de tres (3) días podrá pedir aclaración, ampliación o impugnación si lo considerara pertinente.

De ser calificada la solicitud, el señor Alcalde a través de la Unidad de Legalización de tierras remitirá la información presentada a los Departamentos pertinentes, para la elaboración de sus respectivos informes.

## CAPÍTULO V

### DE LOS INFORMES Y CERTIFICACIONES

**Art. 1.2.17.- De la certificación financiera.**- La Dirección Financiera certificará si el terreno solicitado consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado; informará si el bien ha dejado de ser útil, si es conveniente su enajenación; en definitiva, se referirá a la productividad del inmueble.

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

**Art. 1.2.18.- De la certificación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.** - La Dirección de Planificación y Ordenamiento



Territorial presentará el informe de regulación urbana que contendrá la verificación de la ubicación del predio en suelo urbano, en cabeceras parroquiales o zonas de expansión urbana, las afectaciones existentes de ser el caso, en el que deberá incluir el levantamiento Planimétrico a fin de determinar la superficie, linderos en el que consten las vías existentes y futuras vías circundantes al predio, así como aquellas que afectaren al mismo.

**Art. 1.2.19.- De la Certificación de Avalúos y Catastros.** - El funcionario de Avalúos y Catastros realizará la inspección respectiva, a fin de determinar la superficie, linderos y valor comercial del bien inmueble. El GAD Atacames a través de la Dirección de Desarrollo Social, verificará la situación socio-económica del beneficiario para que pueda hacer el pago de contado en moneda de curso legal o hasta en un máximo de sesenta (60) meses plazo.

**Art. 1.2.20.- Del informe jurídico.-** El funcionario del Departamento Jurídico, instrumentará el proceso de declaratoria por parte del Concejo Municipal de un bien mostrenco e informará que el bien inmueble forma parte de los bienes de la Municipalidad, cerciorándose para el efecto con el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado; informará también que no hay reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de la misma.

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

**Art. 1.2.21.- De la Comisión de Terrenos.-** Una vez emitidos todos los informes técnicos, jurídicos y financieros, esta comisión emitirá su informe en relación a la venta y la procedencia de la venta de los predios o terrenos.

**Art. 1.2.22.- De las inspecciones.-** Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el predio objeto de la legalización y los funcionarios del departamento de Planificación, Coordinación de legalización de tierra, Desarrollo Humano, Social y Solidario, Avalúo y Catastros; y de Gestión de Riesgos Municipal, las efectuarán por cada trámite, debiendo haber fotográficos de la inspección, estos funcionarios presentarán sus informes en un plazo no mayor de 15 días,

**Art. 1.2.23.- De la Jefatura de relaciones públicas.-** Procederá a instrumentar el proceso de publicación en la prensa, en la gaceta municipal, o en carteleras, por tres días seguidos, y de la misma forma comunicar mediante boletines radiales, u otros medios de comunicación que se estimaren, para mantener informada a la ciudadanía.

## CAPÍTULO VI

### DE LA ADJUDICACIÓN

**Art. 1.2.24.-** Con los informes a los que se refiere el capítulo anterior, y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, como lo establece el capítulo VIII del presente código municipal, la Coordinación de legalización de Tierras emitirá el informe pertinente para que el Concejo Municipal del cantón Atacames 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 Departamentos pertinentes, el trámite se suspenderá, para cuyo efecto se notificará al interesado, teniendo derecho éste último a la reclamación respectiva en un término de 60 días.

**Art. 1.2.25.-** Aprobada la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o la faja de terreno por parte del Concejo Municipal de Atacames, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial remitirá la información a la Dirección Financiera Municipal, para que proceda a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la venta.

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

**Art. 1.2.26.- La adjudicación.-** Con la resolución de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación o venta por parte del Concejo Municipal, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación o venta, en la cual deberá incorporarse una cláusula de hipoteca sobre el bien materia de contrato, en caso de que no se haya pagado la totalidad del monto fijado, con la finalidad de garantizar la obligación a favor del GAD, y la inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón. La protocolización ante el Notario Público de la adjudicación o venta, deberá contener de manera obligatoria:

- La declaratoria y/o resolución de bien mostrenco, adjudicación y/o venta por parte del Concejo Municipal; y, que el bien se encuentre inventariado como bien privado de la municipalidad;
- Minuta emitida por la Procuraduría Síndica Municipal;
- Copia certificada de la publicación en la página web, o en los medios de comunicación local sobre el inicio del proceso de adjudicación y/o venta del predio, emitida por Secretaria General;

- Certificación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, de que no se ha presentado reclamo alguno respecto al proceso de legalización;
- El levantamiento Planimétrico del terreno materia de la adjudicación;
- Plano debidamente certificado, elaborado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en el que consten las vías existentes y futuras circundantes al predio, y aquellas que afectaren al predio;
- El documento que acredite el pago total del terreno o la última cuota en caso de haber sido diferido el pago, otorgado por la Tesorería Municipal;
- Certificado de Avalúo, emitido por el departamento de Avalúos y Catastros;
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación; y, para el caso de adjudicación de fajas de terreno por medio de subasta, la resolución respectiva de adjudicación;
- Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Atacames
- Declaración juramentada que hiciera el peticionario;
- La documentación que exigiere el Notario Público o la Ley Notarial.

**Art. 1.2.27.- Catastro de los terrenos.-** Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo propietario, el departamento de Avalúos y Catastros procederá a catastrarlo. El beneficiario tendrá la obligación de entregar un ejemplar de la escritura pública de compraventa a la Municipalidad para que proceda al catastro, y para el archivo interno de la misma.

**Art. 1.2.28.- Prohibición de Adjudicación.-** No se adjudicarán terrenos o predios por las siguientes causas:

Cuando se trate de terrenos ubicados en zonas de riesgo, contaminación ambiental, zonas susceptibles a inundación y a deslizamiento de masas, ni en zonas de protección forestal, ni en terrenos con pendientes superiores al 30%, ni aquellas que correspondan a riberas de ríos, lagos, albarradas, playas, y en general aquellos terrenos que estén afectados por ordenanzas municipales vigentes en materia de uso y ocupación de suelo.

**Art. 1.2.29.- Los gastos.-** Los gastos que generen el trámite de regularización y legalización de tierras, tanto por impresiones de planos, certificaciones municipales, escritura pública, gastos de notaría, inscripción en el registro de la propiedad, gastos de inspecciones, pago de alcabalas, publicaciones y todos

los demás que sean necesarios para la legalización serán a cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

## CAPÍTULO VII

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

**Art. 1.2.30.- Dimensión de los lotes de terreno.** - Los lotes de terreno a adjudicarse tendrán la superficie y delimitación que se determine de acuerdo a:

- El inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la Dirección de Avalúos y Catastros.
- Las disposiciones de las ordenanzas de reglamentación urbana existentes para la ciudad de Atacames, y para el caso de las cabeceras parroquiales de Tonsupa, la Unión, Súa y Tonchigüe se establecerán considerando en casos excepcionales un lote mínimo de 6 metros de frente y una superficie mínima  
  
de 72,00 metros cuadrados, respetando los datos de los lotes mínimos de la zonificación asignada al sector.
- La forma de posesión que ha venido poseyendo el beneficiario, sin que atente contra derecho ajeno alguno. De existir algún reclamo de los colindantes, se realizará respetando este derecho del colindante que tenga el legítimo título de propiedad, quedando en forma expresa que las dimensiones y superficies serán aquellas que queden de la posesión libre, pacífica, e ininterrumpida del beneficiario.
- La dimensión de la faja a adjudicarse tendrá la superficie y delimitación que se determine en catastro valorizado del dominio privado que lleva la dirección de planificación y Ordenamiento Territorial a través de la dirección de avalúos y catastro debiendo observarse las disposiciones del PD y OT.
- Cuando coexistan con anterioridad a la expedición del presente código municipal y registrados en el inventario territorial de la dirección de Avalúos y Catastros del Municipio o en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el mismo sector, terrenos con una área inferior o mayor del área mínima prevista en la Ordenanza de Reglamentación Urbana, y del PD y OT, serán considerados para que sean adjudicados a través de la venta, conforme lo prevé el presente código municipal; al efecto el

departamento de Avalúos y Catastros emitirá la certificación correspondiente.

**Art. 1.2.31.- Conveniencia de la Municipalidad en la venta de fajas de terreno.-** Para el caso de las fajas de terreno, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial través de la Coordinación de Legalización de tierras, determinará en los informes correspondientes, la conveniencia o no de la venta que se solicita.

**Art. 1.2.32.- Valor del Terreno.-** Con los informes pertinentes, la Dirección Financiera procederá a emitir el título de crédito en concepto del valor del terreno, tomando como base el valor fijado y que consta en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la Dirección Financiera.

El valor de venta o adjudicación de las fajas de terreno, estará sujeto al precio fijado por el GADMCA, no pudiendo ser éste menor al valor que consta en el Registro Catastral.

En base a los principios de solidaridad y subsidiariedad y sustentabilidad de 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 la población del cantón Atacames, para que todas y todos los ciudadanos tengan la oportunidad de legalizar los lotes, las fajas de terreno que han mantenido en posesión, principalmente los ciudadanos de escasos recursos económicos, cancelarán una tasa administrativa por regularización, donde establecen rangos de Área (m<sup>2</sup>), el avalúo municipal de los predios y porcentajes a cobrar de acuerdo al valor del terreno y el área, de acuerdo a la siguiente tabla:

ÁREA (m2)	AVALUÓ DE TERRENO (\$)	PORCENTAJE (%)
1 – 100	1 A 2000	5
	2001 A 3000	6
	3001 A 4000	7
	4001 o >	8
101 – 200	1 HASTA 2500	6
	2501 HASTA 4000	7
	4001 HASTA 5000	8
	5001 o >	9
201 – 300	1 HASTA 3000	7
	3001 HASTA 5000	8
	5001 HASTA 6000	9
	6001 O >	10

301 – 400	1 HASTA 3500	9
	3501 HASTA 6000	10
	6001 HASTA 8000	11
	8001 O >	12
401 – 500	1 HASTA 5000	11
	5001 HASTA 9000	12
	9001 HASTA 11000	13
	11001 O >	14
500 – 1000	1 HASTA 15000	15
1001 – 5000	1 HASTA 20000	20
5001 – 10000	1 O >	50

**Art. 1.2.33.- Forma de pago.-** Los beneficiarios de la venta o adjudicación harán su pago de contado en moneda de curso legal.

**Art. 1.2.34.-** En caso de terrenos con áreas mayores al lote tipo, cuyos beneficiarios requieran fraccionarlos, éstos deberán ajustarse a la reglamentación urbana que emita la municipalidad.

**Art. 1.2.35.- Prohibición de enajenar.** - Los lotes de terreno materia de la escrituración y adjudicación amparados en el presente código municipal, no podrán ser enajenados por el lapso de dos (2) años, contados a partir de la inscripción de la escritura de compraventa en el registro de la propiedad, debiendo constar esta prohibición en una cláusula de la mencionada escritura pública, e inscribirse conjuntamente con la adjudicación en el registro de la propiedad del Cantón.

No obstante, lo anterior, los beneficiarios de este tipo de propiedades podrán hipotecarlas exclusivamente para acogerse a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrecen el Gobierno Nacional y las entidades financieras a la población, para que accedan a préstamos para construcción, mejoramiento de vivienda; y, salvaguardar su salud si demostrasen que sufren enfermedades catastróficas o de alta complejidad. Información avalada por la Dirección de Desarrollo Humano, Social y Solidario.

## CAPÍTULO VIII

### DE LA PUBLICACIÓN Y DE LAS RECLAMACIONES

**Art. 1.2.36.- Publicación.-** Previo al informe que deba emitir la Unidad de legalización de tierras, el área de relaciones públicas de la Municipalidad, deberá publicar en una cartelera visible al público y en la página web de la institución, durante tres días consecutivos, el inicio del proceso de declaratoria

del bien mostrenco, adjudicación y venta, en donde consten los datos del solicitante, medidas, linderos, y ubicación exacta del predio.

**Art. 1.2.37.- De las reclamaciones.-** Los particulares que se consideren afectados por el inicio del proceso para la declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta de un terreno, podrán presentar sus reclamos en la Coordinación de legalización de tierras, en un plazo de 20 días contados a partir de la última publicación, adjuntando los siguientes documentos:

- Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; y que se refiera al terreno objeto de la declaratoria de terreno mostrenco, y del trámite de adjudicación y venta.
- Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste la historia del dominio por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón ATACAMES;
- Certificado de la última carta de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado;
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- Levantamiento Planimétrico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie;

## CAPÍTULO IX

### SANCIONES

**Art. 1.2.38.-** En caso de encontrarse irregularidades en el proceso de legalización de los asentamientos, como aquel que hace uso especulativo del suelo en medidas y superficies, la autoridad sancionadora municipal correspondiente impondrá las sanciones establecidas en las leyes y ordenanzas pertinentes, sin perjuicio de las acciones penales que ameriten.

En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió esta ordenanza para verse beneficiada, se sancionará al infractor con una multa equivalente al avalúo del predio.

**LIBRO I.3**

**DE LOS EXCEDENTES**

**TÍTULO I**

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN  
ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y  
DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN ZONAS  
URBANAS Y RURALES DENTRO DEL CANTÓN ATACAMES**

**FINALIDAD, OBJETO Y ÁMBITO**

**Art. 1.3.1.- Finalidad y Objeto.-** El presente código municipal regula la adjudicación de los excedentes de los lotes de terreno de propiedad privada, provenientes de errores de medición o cálculo, dentro del territorio del cantón Atacames.

El objeto del presente código municipal es ejercer la competencia del ordenamiento territorial y otorgar la seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles del Cantón Atacames.

**Art. 1.3.2.- Ámbito de aplicación.-** El presente código municipal es de aplicación obligatoria en la jurisdicción territorial del Cantón Atacames.

**Art. 1.3.3.- De los principios generales. -** El proceso de adjudicación de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición o cálculo se registrará por los siguientes principios:

**SUSTENTACIÓN.-** Los procesos de adjudicación de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición o cálculo, deben estar motivados por: los informes técnicos respectivos, las peticiones de los particulares y los documentos de acreditación y respaldo, que ameriten de acuerdo al caso.

**RESOLUCIÓN.-** Todos los procesos de adjudicación de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición o cálculo, deben contar con la resolución de la Autoridad correspondiente.

**LEGALIDAD.-** Todos los procesos de adjudicación de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición o cálculo, deben atender lo dispuesto en el presente código municipal y las leyes que rigen la materia.



## TÍTULO II

### DEFINICIONES

**Art. 1.3.4.- Excedente o Diferencia.-** Se entenderá por excedente todas aquellas superficies de terreno que superen del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal o por cualquier causa; y, por diferencia a la superficie de terreno que resulte en menos entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

**Art. 1.3.5.- Área total.-** Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y mensuras precisas, considerado como cuerpo cierto dentro del título escriturario respectivo.

**Art. 1.3.6.- Cuerpo Cierto.-** Se considerará como cuerpo cierto, si dentro del título traslativo de dominio, el inmueble objeto del traspaso de dominio, consta con sus respectivos linderos y no como derechos y acciones.

**Art. 1.3.7.- Área afectada.-** Se considera como área afectada el inmueble en el cual no se permite construcción alguna, que son ocupadas y destinadas a cualquiera de los siguientes objetos:

- Los proyectos de vialidad y equipamiento.
- Los derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos para el sistema nacional de autopistas y líneas férreas.
- Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos y poliductos.
- Los acueductos o tubería de agua potable y los duetos o tuberías de alcantarillado, considerados como redes principales.
- Las franjas de protección natural de quebradas, aun cuando estas hayan sido rellenadas.
- Drenajes naturales, esteros, canales de riego, riberas de ríos.
- Las zonas inundables.
- Los terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 35 %.
- No se considerarán como áreas afectadas las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, salvo que estas tengan un ancho mínimo de 10,00 m y se integren al sistema vial planificado por la Municipalidad.
- Además de las que consten en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**Art. 1.3.8.- MEDICIÓN MUNICIPAL O PARTICULAR.** - Se entenderá por medición municipal o particular para efectos del presente código municipal aquella practicada por propia iniciativa de la municipalidad o realizada por el

petionario interesado en la adjudicación; cuya medición deberá ser realizada mediante levantamiento planimétrico geo-referenciado (WGS 84), realizado por un profesional Arquitecto/a o Ingeniero/a Civil con Registro Municipal en el Cantón Atacames.

### TITULO III

#### NORMAS COMUNES A LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES

**Art. 1.3.9.- CATEGORÍA DE LOS BIENES OBJETO DE REGULACIÓN DEL PRESENTE ORDENANZA.-** Los bienes objeto de regulación en el presente código municipal, no constituyen bienes de dominio público, por lo tanto, se consideran de dominio privado, cuya adjudicación tomará como base la configuración de las siguientes condiciones:

- No procederá a la adjudicación del excedente cuando exista una planificación aprobada para satisfacer una necesidad concreta del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; y,
- Las demás constantes en el Art.1. 7 del presente código municipal.

**Art.- 1.3.10.- RESOLUCIÓN.-** La adjudicación de los excedentes que regula el presente código municipal requerirán de la autorización del Concejo Cantonal en los excedentes de los predios que superen un avalúo catastral mayor a las diez remuneraciones mensuales básicas unificadas del trabajador en general, para lo cual requerirá del voto favorable de los dos tercios de sus integrantes, misma que deberá fundamentarse en el cumplimiento de los requisitos señalados en el presente código municipal .

Para los casos en que los predios objeto de la adjudicación tengan un valor catastral menor a las diez remuneraciones mensuales básicas unificadas del trabajador en general, el Concejo autoriza por medio del presente código municipal al Alcalde/sa

Cantonal para que suscriba la resolución de adjudicación de excedentes, una vez que cumplan con los informes favorables pertinentes.

**Art. 1.3.11.- SUSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES.-** El Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, le corresponde suscribir la resolución de adjudicación de excedente de los bienes objeto de regulación del presente código municipal y autorizar su protocolización.

**Art. 1.3.12.- SOLEMNIDAD Y PERFECCIONAMIENTO DE LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTE.-** Toda adjudicación a las que se refiere el

presente código municipal, requerirán ser protocolizadas en una Notaría Pública e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Atacames; y, los costos a los que hubiera lugar por estos conceptos, serán asumidos en su totalidad por los adjudicatarios.



#### TITULO IV

### ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN.

**Art. 1.3.13.- FORMA DE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES.-** La adjudicación de los excedentes provenientes de errores de medición o cálculo, se la realizará mediante adjudicación permitida únicamente al propietario y/o herederos del lote que ha sido mal medido o calculado, pagando el valor del avalúo catastral.

**Art. 1.3.14.- ADJUDICACIÓN CON CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS BAJAS.** - En caso de condiciones socioeconómicas bajas del propietario del lote, se solicitará un informe socio económico a la Unidad de Acción Social de la Municipalidad, en los siguientes casos y sujetándose a la siguiente tabla:

- Cuando el propietario demuestre ser dueño con un certificado de bienes inmuebles otorgado por el Registro de la Propiedad de un solo lote de terreno y que el mismo no supere la superficie de 10.000.00 m<sup>2</sup> incluido el excedente en zona rural y en zona urbana de 200.00 m<sup>2</sup> incluido el excedente.
- Cuando el propietario sea de la tercera edad;
- Cuando el, o los propietarios sean discapacitados o pertenezcan a los grupos de atención prioritaria;

RANGOS	VALOR DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE		DESCUENTO
	DESDE	HASTA	
1	\$ 0,00	\$ 10.000	80 %
2	\$ 10.001	\$ 30.000	75 %
3	\$ 30.001	\$ 50.000	70 %
4	\$ 50.001	\$ 100.000	65 %

**Art. 1.3.15.- BENEFICIARIOS.** - Serán considerados como beneficiarios de la adjudicación de excedentes, los propietarios de los predios incursos en la disposición del artículo 481.1 del COOTAD. El nudo propietario, es decir, aquel que tiene sólo la nuda propiedad, en razón de que sobre el inmueble pesa un derecho de usufructo, de uso o de habitación, podrá ser beneficiario en la aplicación de esta ordenanza, para lo cual se notificará a la persona que goce

del usufructo, uso o habitación del inmueble; para que simplemente conozca del trámite de adjudicación del excedente o diferencia de área.

**Art. 1.3.16.- CONDICIONES PARA LA DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES.**

- Para la determinación de excedentes o diferencia de área, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 481.1 del COOTAD.

No podrá considerarse como excedente o diferencia de área, si la misma no forma parte del área total, constante como cuerpo cierto en el respectivo título.

Si el excedente de área no consta dentro del cuerpo cierto, conforme al precepto legal de los artículos 1771 y 1773 del Código Civil, el derecho del propietario o posesionario, según sea el caso, deberá hacerlo valer conforme a las disposiciones de la ordenanza que hace referencia a bienes mostrencos, o del Código Civil que regula la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, o ante la Subsecretaría de Tierras, en sujeción a la Ley de Desarrollo Agrario; en este último caso si el excedente de área es el resultado de haber adquirido al Estado a través de la Subsecretaría de Tierras.

**Art. 1.3.17.- OBLIGACIÓN DE INFORMAR POR PARTE DE FUNCIONARIOS MUNICIPALES.**

- Si un servidor municipal conociere o presumiera la existencia de excedentes o diferencias de áreas de un terreno, ya sea en cumplimiento de sus funciones o bajo cualquier circunstancia deberá comunicar por escrito el particular al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, y si ha llegado a su conocimiento documentación en relación, deberá enviar junto con la comunicación toda la documentación, para que proceda el trámite de determinación de excedentes al que hace referencia el presente código municipal.

Siendo en el caso de Rentas y/o Avalúos y Catastros, es obligación dar aviso inmediato, mediante informe y suspender el respectivo trámite de liquidación de impuestos o actualización catastral; y comunicar el particular para que se inicie el trámite correspondiente.

**Art. 1.3.18.- PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES.**

Para la determinación de excedentes el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, observará el siguiente procedimiento:

- Solicitud del propietario y/o sus herederos en papel municipal, dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, al que se deberá adjuntar los requisitos establecidos en la presente Código Municipal.

- Contando con esta motivación la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la presentación de la documentación exigida, determinar la superficie del excedente y valorarlo por metro cuadrado de conformidad al avalúo catastral, mediante un informe que será remitido al Procurador Síndico, con lo que quedaría determinada la existencia del excedente, debiendo además hacer constar si el lote mal medido o calculado comprendiera áreas afectadas, de las descritas en el Art. 1.3.7 del presente código municipal.

**Art. 1.3.19.- REQUISITOS PARA LA ADJUDICACIÓN SOLICITADA POR EL PROPIETARIO DEL LOTE MAL MEDIDO O CALCULADO.** - El o los propietarios y/o herederos que solicitaren la adjudicación del excedente, deberán reunir y adjuntar los siguientes requisitos en sus respectivos originales o copias debidamente certificadas:

- Solicitud de adjudicación de excedentes suscrita por el o los propietarios y/o herederos, dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Posesión efectiva en caso de herederos.
- Copias de cédula de ciudadanía y certificado de votación de los peticionarios.
- Para el caso de personas jurídicas copia de los estatutos y nombramiento del representante leal.
- Título escritura del inmueble al que se pretende adjudicar el excedente o copia certificada del mismo.
- Certificado de gravámenes actualizado y conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón.
- Declaración Juramentada de que se encuentra en posesión del lote mal medido.
- Carta de pago del impuesto predial actualizada.
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad.
- Levantamiento Planimétrico geo-referenciado (WGS 84) si la pendiente es superior al 35% se presentará planos topográficos con archivo magnético en AUTOCAD.
- Línea de fábrica en caso de zona urbana o expansión urbana.

**Art. 1.3.20.- CONTENIDO DEL INFORME DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES.** - El informe de determinación de excedentes al que se refiere el numeral segundo del artículo que antecede deberá contener:

- Determinación del excedente.
- Avalúo del excedente.
- Descripción y determinación de áreas afectadas de ser el caso.

**Art. 1.3.21.- CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTE.** - La solicitud que hiciere el o los propietarios y/o herederos del lote de terreno mal medido o calculado para el trámite de adjudicación del excedente deberá contener:

- Nombres y apellidos completos del o los propietarios y/o herederos.
- Descripción del lote mal medido o calculado: ubicación, superficie, linderos, forma de adquisición que consten en el título escriturario.
- Compromiso de pago del precio que corresponde al excedente.
- Firma del o los propietarios y/o herederos.

En caso de contar con Poder o Procuración se deberá adjuntar el documento en original o copia certificada.

**Art. 1.3.22.- RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS Y PROFESIONALES QUE EMITAN INFORMES Y/O PLANIMETRÍAS GEO-REFERENCIALES.** - Serán administrativamente responsables las autoridades, funcionarios y profesionales que autoricen, dictaminen o presenten informes y planos geo-referenciales que contravengan las disposiciones establecidas en la presente ordenanza, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiera conllevar.

**Art. 1.3.23.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN SOLICITADA POR EL PROPIETARIO DEL LOTE QUE HA SIDO MAL MEDIDO O CALCULADO.** - El propietario y/o herederos del lote de terreno mal medido o calculado, que reunieren los requisitos y condiciones establecidos en el presente código municipal, se aplicará el siguiente procedimiento:

- La solicitud será entregada en la Secretaría General, con los requisitos antes indicados.
- El Director de Planificación y Ordenamiento Territorial se cerciorará de la fidelidad de los requisitos establecidos luego de lo cual emitirá el informe favorable o no favorable, en caso de ser favorable se remitirá el expediente al Departamento Jurídico.
- El Procurador Síndico, en el plazo de quince días y en merito a la documentación constante en el expediente emitirá su criterio debidamente fundamentado, el mismo que será dirigido al Alcalde, previo al pago correspondiente.
- El Alcalde remitirá a la Comisión de Tierra, para su correspondiente análisis e informe, el mismo que será remitido al Concejo Cantonal en los casos que el avalúo del inmueble sea mayor a diez remuneraciones mensuales básicas unificadas del trabajador en general, caso contrario procederá en base a lo que determina el presente código municipal,



contando con la autorización del Concejo Municipal sea por resolución o por mandato de la presente código municipal el Alcalde cantonal, procederá a emitir la correspondiente resolución de Adjudicación.

**Art. 1.3.24.- CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN.** - La resolución de adjudicación de excedentes deberá contener:

- Fundamentación.
- Autorización de Adjudicación.
- Autorización de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Art. 1.3.25.- PAGO POR CONCEPTO DE ADJUDICACIÓN.** -El pago por concepto de adjudicación lo deberá realizar el beneficiario de forma inmediata, de contado en moneda de curso legal, caso contrario no podrá emitirse la resolución respectiva.

**Art. 1.3.26.- CONDICIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD .-** Sólo podrán ser adjudicados los excedentes, que tengan como antecedente título escritura de venta, permuta, partición, donación o adjudicación; debidamente registrado, título en el cual conste plenamente establecido el historial de dominio como cuerpo cierto con sus respectivos linderos y no como derechos y acciones salvo que se justifique el 100% del inmueble, si este careciera de suficientes antecedentes de dominio, deberá contarse con el respectivo certificado del Registrador de la Propiedad, con un historial de por lo menos 15 años.

La certificación además será necesaria para justificar que el inmueble no soporta gravamen o litigio judicial pendiente en relación a demandas de dominio o posesión de inmuebles, así como demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres o expropiaciones, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias.

De existir gravamen que pese sobre el inmueble, el o los propietarios deberán allanarse al mismo, en lo referente al bien que se le adjudica.

En caso de litigio pendiente, el trámite de adjudicación de excedentes o diferencias de áreas se suspenderá hasta que exista decisión judicial ejecutoriada en firme.

**Art. 1.3.27.- EXCEDENTES O DIFERENCIA DE ÁREA EN PREDIOS.** - La resolución de adjudicación, estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley, además a las siguientes condiciones resolutorias:

- Que la adjudicación podrá revocarse en caso de dolo.

- Que la adjudicación vendrá a constituir parte de la superficie total del inmueble.
- Previamente el o los propietarios deberán haber pagado la totalidad de los valores de la adjudicación.
- El adjudicatario se someterá a las Ordenanzas Municipales pertinentes, respecto a los costos de regulaciones de urbanización, sin lugar a indemnización u obligación alguna a cargo de Municipalidad.
- Que la adjudicación no da derecho a saneamiento por evicción y se realiza en relación a la cabida establecida como excedente o diferencia de área; sin embargo, de lo cual, si la superficie fuere mayor a la expresada en la resolución de adjudicación, el excedente continuará siendo considerado como terreno mal pedido y sujeto a la regulación y legalización de esta ordenanza. Pero si la superficie fuere inferior a la expresada en los informes previos a la resolución de adjudicación, ello no da derecho al adjudicatario para formular reclamación;
- En lo que respecta a la diferencia de áreas será rectificadas mediante resolución emitida por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial al momento de realizar el traspaso de dominio o a petición del interesado, la misma que no tendrá ningún valor.
- Que, en la adjudicación de excedentes de predios urbanos y rurales, se considere la afectación en el área del inmueble, área que no deberá ser considerada como parte de la adjudicación.
- Que la resolución debe ser debidamente protocolizada e inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- La falta o incumplimiento de una o varias de estas condiciones dará lugar a la revocatoria de la adjudicación tornándola inválida.

**Art. 1.3.28.- PROTOCOLIZACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN.**

-Con la resolución de la máxima autoridad Municipal Administrativa, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación con los siguientes documentos que le servirán como suficiente título de propiedad:

- La resolución administrativa de adjudicación emitida por la máxima autoridad Municipal;
- El levantamiento planimétrico geo-referenciado;
- Documento que acredite el pago del excedente otorgado por la Tesorería Municipal;

**Art. 1.3.29.- CATASTRO DE LOS TERRENOS.** - Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, Avalúos y Catastros procederá a catastrar el excedente integrándolo al inmueble original.

**Art. 1.3.30.- PROHIBICIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN.** - No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas, sectores que se encuentren afectados



por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Zonas de Protección, áreas de influencia en el Cantón Atacames.

Así también no se adjudicará por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

**Art. 1.3.31.- GASTOS.** - Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, planimetría geo-referenciada, certificaciones municipales, tasas, protocolización de adjudicación y de otras solemnidades estarán a cargo de los beneficiarios de la adjudicación.

**Art. 1.3.32.- MARGEN DE TOLERANCIA EN ERRORES DE MEDICIÓN.** - El propietario del lote mal medido, cuando el resultado de la medición no exceda de los porcentajes constantes en la tabla de margen tolerable de error que a continuación se detalla para predios urbanos y rurales, no realizará el trámite de adjudicación de excedente; pero si supera los porcentajes que se detalla en esta tabla, se sujetará al trámite de adjudicación de excedentes.

**Art. 1.3.33.- TASAS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.** - Con el informe jurídico, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de las tasas por servicios y trámites administrativos que, en este caso, el valor a pagar por parte del adjudicatario será el equivalente al diez por ciento de un salario básico unificado del trabajador.

**Art. 1.3.34.- DETERMINACIÓN DE LINDEROS.** - Para la determinación de los linderos, se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

**Art. 1.3.35.-** Los predios cuyo título escriturario que no establezcan medidas de superficie conocidas, no serán objeto de determinación de excedente para el pago, pero el propietario o propietarios deberán realizar la diligencia de medición con la finalidad de rectificar y establecer la superficie real del predio.

## LIBRO I.4

### DEL ERROR TÉCNICO

#### TÍTULO I

### ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y, EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO EN EL CANTÓN ATACAMES.

#### GENERALIDADES

**Artículo 1.4.1.- Objeto.** - La presente ordenanza municipal tiene por objeto establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento administrativo para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de área de terreno en el cantón Atacames, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de terrenos.

**Artículo 1.4.2.- Ámbito.** - Esta Ordenanza tiene aplicación dentro de la circunscripción territorial del cantón Atacames.

**Artículo 1.4.3.- Definiciones.** - Para una mejor aplicación de la presente normativa se establecen las siguientes definiciones:

- **Excedentes.** - Son aquellas superficies que forman parte de terrenos de propiedad privada con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o a petición de parte.
- **Diferencias.** - Se entiende por diferencias, aquel faltante entre la superficie constante en el título de la propiedad y la última medición realizada en predios con linderos consolidados.
- **Linderos consolidados.** - Son aquellos que se encuentran singularizados en el título de propiedad y que son susceptibles de verificación con elementos físicos permanentes que delimitan el predio, como muros, cerramientos y similares, carreteras, caminos y vías de cualquier orden; o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

#### TÍTULO II

### EXCEDENTES O DIFERENCIAS

## CAPÍTULO I

### PRESUNCIÓN Y CAUSAS DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS

**Artículo 1.4.4.- Presunción de excedente o diferencia.** - Se presume la existencia de excedente o diferencia en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio, y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como "aproximadamente;", "más o menos" u otras de sentido similar, o -medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro; y,
- Cuando en el procedimiento de liquidación de tributos por la transferencia de dominio o cualquier otro trámite que realice el propietario de un terreno en alguna Dependencia Municipal, se detectare variación en la superficie del mismo.
- La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el Departamento de Avalúos y Catastros.

**Artículo 1.4.5.- Causas de excedentes o diferencias.** - Las causas de la existencia de excedentes o diferencias de áreas de terreno pueden ser las siguientes:

- Error en la medición y/o en el cálculo de la superficie del terreno;
- Imprecisión de datos referidos a dimensiones de linderos y/o área (cabida) del predio en el título de dominio;
- Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno; y,
- Por levantamientos topográficos y/o planimétricos inexactos.

## CAPÍTULO II

### IMPROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

**Artículo 1.4.6.- Improcedencia de regularización por vía administrativa.** - No procede la regularización por vía administrativa en los siguientes casos:

- Cuando en el título de propiedad no conste definida la superficie del terreno ni las dimensiones de los linderos que permitan realizar su

- cálculo, o que dicha superficie no se desprenda del historial de dominio constante en el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad;
- En caso de que la diferencia de área sea producto de la apertura de vías públicas aprobadas y ejecutadas por instituciones públicas;
  - Al tratarse de derechos y acciones, cuando no se justifique que las mismas constituyen la totalidad del terreno;
  - Si el título de dominio ha sido otorgado por el EX IERAC, EX INDA o la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, serán resueltas por la misma Autoridad que la otorgó o a la que actual mente ejerza esas funciones; y,
  - Cuando la variación de superficie entre la consignada en el título de propiedad y la constante en el último levantamiento planimétrico supere el sesenta por ciento. En este caso el propietario deberá acudir ante la justicia ordinaria.

**Artículo 1.4.7.- Excepciones a los casos de improcedencia.** - En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con área o superficie definida en el título de dominio, ésta se regularizará en base a la superficie del histórico catastral.

Al tratarse de terrenos sobre los cuales se hallen edificados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, ésta podrá desprenderse del histórico catastral, del historial de dominio o de las respectivas fichas de registro, inventario o acto de declaratoria de bien patrimonial.

La causal prevista en la letra e) del artículo precedente no será aplicable al tratarse de predios de propiedad de Instituciones del Estado, Empresas Públicas, o respecto de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados, o si el bien a regularizar será objeto de declaratoria de utilidad pública por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames.

### **CAPÍTULO III**

#### **ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN**

**Artículo 1.4.8.- Error técnico aceptable de medición (ETAM).** - El error técnico de medición es aquel producido por errores de cálculo o de medidas que genera variación del área del terreno con respecto a la que consta en el título de propiedad. Para efectos de aplicación de esta Ordenanza, en función de la cabida de los terrenos, descripto conforme los siguientes cuadros:

Para terrenos en áreas urbanas.

AREAS URBANAS		
DESDE (m2)	HASTA (m2)	ERROR TÉCNICO
-	250.00	2.50%
250.00	500.00	2.00%
500.00	1,000.00	1.80%
1,000.00	2,500.00	1.60%
2,500.00	5,000.00	1.40%
5,000.00	10,000.00	1.20%
10,000.00	20,000.00	1.00%

TABLA DEL MARGEN DE ERROR TÉCNICO URBANO.

Para terrenos en áreas rurales.

AREAS RURALES		
DESDE (m2)	HASTA (m2)	ERROR TÉCNICO
-	250.00	2.50%
250.00	500.00	2.40%
500.00	1,000.00	2.30%
1,000.00	2,500.00	2.20%
2,500.00	5,000.00	2.10%
5,000.00	10,000.00	2.00%
10,000.00	25,000.00	1.80%
25,000.00	50,000.00	1.60%
50,000.00	100,000.00	1.40%
100,000.00	200,000.00	1.00%

TABLA DEL MARGEN DE ERROR TÉCNICO RURAL

Valor del precio de adjudicación del excedente.

RANGO	VALOR DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE		DESCUENTO	% A PAGAR
	DESDE (USD)	HASTA (USD)		
1	-	2,500.00	99.00%	1.00%
2	2,500.00	5,000.00	98.00%	2.00%
3	5,000.00	10,000.00	96.00%	4.00%
4	10,000.00	50,000.00	90.00%	10.00%
5	50,000.00	100,000.00	85.00%	15.00%
6	100,000.00	250,000.00	80.00%	20.00%
7	250,000.00	500,000.00	75.00%	25.00%
8	500,000.00	EN ADELANTE	70.00%	30.00%

TABLA DE DESCUENTO DEL ERROR TÉCNICO

### TÍTULO III

#### PROCEDIMIENTO

#### CAPÍTULO I

#### ÓRGANO ADMINISTRATIVO Y CONDICIÓN PREVIA

**Artículo 1.4.9.- Órgano Administrativo competente.** - Avalúos y Catastros, es el órgano administrativo competente para tramitar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

**Artículo 1.4.10.- Condición previa.** - Antes de iniciar el trámite de regularización por excedentes o diferencias, el predio debe cumplir con las siguientes condicionantes:

- Título de dominio del terreno con singularización de linderos;
- Linderos físicos consolidados;
- Área del terreno y/o dimensiones de los linderos en el título de dominio;
- y,
- La titularidad del predio no debe estar en disputa, esto es, en litigio de dominio.

## CAPÍTULO II

### PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

**Artículo 1.4.11.- Variación del área de terreno dentro del ETAM.** - Cuando la variación del área de terreno se encuentra dentro del error técnico aceptable de medición (ETAM), establecido en esta Ordenanza, no se iniciará ningún procedimiento de regularización, manteniéndose el área que consta en el título de dominio.

En los trámites de fraccionamiento (habilitación de suelo), edificación o cualquier intervención que requiera autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial informará que la variación se encuentra dentro del ETAM, particular que obligatoriamente constará en la autorización.

**Artículo 1.4.12.- Actuación de la administración en caso de presunción de excedente o diferencia.-** En el caso de que cualquier Unidad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames, en el cumplimiento de sus funciones detecte excedente o diferencia de un terreno, remitirá el expediente a Avalúos y Catastros, Dependencia que luego de verificar la documentación, notificará por una sola vez al propietario informándole que la presunción de excedente o diferencia constituye un obstáculo para continuar con su trámite; y, adjuntando el expediente, dispondrá que dentro del término máximo de treinta días, cumpliendo con los requisitos de la presente código municipal, inicie el procedimiento de regularización; advirtiéndole que de no hacerlo dentro del tiempo establecido, se bloqueará todo movimiento catastral en relación al terreno hasta cuando subsane la omisión.

Reunidos los requisitos por parte del administrado, se procederá conforme a las disposiciones contenidas en el presente código municipal.

## SECCIÓN I

### PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR INICIATIVA DEL ADMINISTRADO

**Artículo 1.4.13.- Requisitos.** - La o el administrado para iniciar el trámite de regularización de excedentes o diferencias, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Formulario para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias;
- Copia de la cédula y certificado de votación del propietario; nombramiento en el caso de, comparecer como representante de personas jurídicas; y, original o copia certificada del respectivo poder tratándose de mandatarios;
- Certificado de Gravamen actualizado con historial de dominio emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Atacames;
- Copia de la escritura o título de propiedad;
- Declaración juramentada de no tener litigio de dominio y de no afectar a la propiedad Municipal ni de terceros;
- Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso;
- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames;
- Planimetría geo referenciada en coordenadas UTM WGS84, zona 17 latitud sur, suscrita por un profesional de la Arquitectura, Ingeniería Civil o afín a la materia, que cuente con título inscrito en la SENESCYT, en la que conste: linderos anteriores y actuales; dimensiones legibles; cuadro de linderos; cuadro de coordenadas. En los predios que tengan una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), para la elaboración de la planimetría se utilizará equipos de precisión;
- Fotografías a color del predio que permitan identificar los linderos (mínimo 4);
- Archivo digital de la planimetría (CD); y,
- Pago de la tasa.

En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con superficie definida en el título de dominio se acompañará el histórico catastral del terreno.

Al tratarse de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, se acompañará copias del histórico catastral, historial de dominio, ficha de registro, de inventario o del acto de declaratoria de bien patrimonial, según corresponda, de la cual se desprenda la superficie del terreno.

**Artículo 1.4.14.- Control de Requisitos.** - El personal técnico de Avalúos y Catastros, designado, revisarán el cumplimiento de los requisitos y que la petición no se enmarque en los casos de improcedencia de regularización previstos en esta Ordenanza. Si faltaren requisitos o se encontrare dentro de los casos de improcedencia devolverá el expediente al interesado a través de Ventanilla de Atención Ciudadana.



**Artículo I.4.15.- Inspección e Informe Técnico.** - Avalúos y Catastros, una vez que ha verificado el cumplimiento de los requisitos, inspeccionará el terreno a ser regularizado a fin de comprobar la existencia de linderos consolidados y contrastar con la documentación e información consignada en la planimetría presentada por el propietario.

De existir inconsistencias emitirá el correspondiente informe de observaciones que será puesto en conocimiento del administrado a través de la Ventanilla de Atención.

Ciudadana, a fin de que subsanadas las mismas se proceda a su reingreso; caso contrario, se emitirá el respectivo informe técnico favorable, debidamente revisado y aprobado por quienes ejerzan las funciones de Avalúos y Catastros.

**Artículo I.4.16.- Resolución.** - El Alcalde o su delegado, una vez que haya recibido el informe técnico favorable de Avalúos y Catastros, emitirán la Resolución de Regularización estableciendo el área real del predio.

La resolución deberá emitirse en un tiempo no mayor a treinta días laborables contados desde la fecha de ingreso de la petición al GAD Municipal de Atacames.

**Artículo I.4.17.- Protocolización e inscripción.** - El administrado tendrá el plazo de 45 días contados a partir de la expedición de la Resolución para protocolizarla en cualquier Notaria e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Atacames. Si no lo hace dentro del plazo señalado, la vigencia de la misma se suspenderá y sólo podrá levantarse tal suspensión por disposición del Alcalde.

**Artículo I.4.18.- Prohibición de inscripción.** - En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte de la o el administrado que el procedimiento de regularización por excedente o diferencia ha concluido, o a su vez el correspondiente proceso judicial en los casos que corresponda.

**Artículo I.4.19.- Rectificación en el catastro.** -Una vez que la Resolución se encuentre inscrita, el administrado entregará una copia de la Resolución con la razón de inscripción en Avalúos y Catastros a fin de que se proceda a su inmediata rectificación catastral.

**Artículo I.4.20.- Del Recurso de Apelación.** - El administrado que se encontrare inconforme con la resolución dictada dentro del Procedimiento de Regularización, podrá interponer el Recurso de Apelación dentro del término de

cinco días contados desde la fecha de notificación, para ante el Alcalde, cuya resolución quedará ejecutoriada en el ámbito administrativo.

## SECCIÓN II

### PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR INICIATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN

**Artículo 1.4.21.- Regularización y rectificación de terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames.-** En caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames, Avalúos y Catastros realizará el levantamiento planimétrico e informe técnico correspondiente, en función de los cuales el Alcalde o su delegado emitirán la Resolución de Regularización, la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita se rectificará la superficie en el catastro municipal.

**Artículo 1.4.22.- Regularización y rectificación de terrenos previo a la declaratoria de utilidad pública o interés social.-** Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames requiera declarar de utilidad pública o interés social terrenos para ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y en dichos terrenos se hubiere detectado variación en el área respecto del título de propiedad, la Administración regulará y rectificará el área conforme a las disposiciones de esta sección.

**Artículo 1.4.23.- Notificación de inicio del procedimiento de regularización.**  
- Detectado el excedente o diferencia, Avalúos y Catastros notificará al propietario en el domicilio que conste en el catastro municipal. Además, notificará, por una sola vez en un periódico de la ciudad, el inicio del procedimiento de regularización de oficio, a fin de que el propietario o cualquier persona que se considere afectada por dicha regularización pueda ejercer sus derechos dentro del término de 30 días siguientes a la notificación.

**Artículo 1.4.24.- Informe técnico.** - Transcurrido el término señalado en el inciso anterior, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames a través de Avalúos y Catastros, recopilará la documentación indispensable y procederá a realizar el levantamiento planimétrico del predio, emitiendo el respectivo informe técnico.

**Artículo I.4.25.- Resolución de Regularización.** - El Alcalde o su delegado emitirán la Resolución de Regularización en base al informe técnico favorable recibido, regularizando el área del predio, y disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, y su notificación al propietario para los fines legales pertinentes.

**Artículo I.4.26.- Recurso de Apelación.** - En caso de impugnación de la Resolución ésta será interpuesto y resuelto de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo I.4.27.- Rectificación del área en el catastro.** - Una vez inscrita la Resolución de Regularización, de Avalúos y Catastros procederá a rectificar el área del inmueble en el catastro, informando al Alcalde de manera inmediata de este particular a fin de que prosiga con el trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.

**Artículo I.4.28.- Pago de tasas por regularización desde la iniciativa de la Administración.** Las tasas que correspondan pagarse por el procedimiento de regularización serán descontadas del valor a cancelarse por concepto de indemnización dentro del trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.

### SECCIÓN III

#### DE LAS TASAS

**Artículo I.4.29.- De la Tasa.** - El valor de la tasa por servicios administrativos corresponde al 14.69% del salario básico unificado que será cancelado a la presentación de la petición de regularización y Rectificación en la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames. Cancelado el valor de la tasa, éste no podrá ser devuelto.

En el caso que se devuelva el expediente para cumplir requisitos, el reingreso del expediente no tendrá costo alguno.

**LIBRO I.5**

**DE LA POTESTAD ADMINISTRATIVA**

**TITULO I**

**“ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN, ADJUDICACIÓN DE TERRENOS PROINDIVISO Y LEGALIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL UBICADOS EN EL CANTÓN ATACAMES”**

**CAPITULO I**

**DEL OBJETO**

**Art 1.5.1.- OBJETO DE LA ORDENANZA:** Regular el ejercicio de la potestad de partición administrativa la Alcaldesa o Alcalde, en predios proindiviso, para regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Atacames.

**Art. 1.5.2.- SUJETOS.** - En el presente proceso de regularización intervienen. El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames, que requerirá de forma motivada la regularización. El alcalde o alcaldesa, quien de oficio o a petición de parte, ejercerá la partición administrativa.

La Dirección de Avalúos y Catastro, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Procuraduría Síndica, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Desarrollo Humano, Social y Solidario, Dirección de Gestión Ambiental, Jefe de Gestión de Riesgo, Unidad técnica de Regularización y Legalización de Tierras.

El beneficiario, la beneficiaria o los beneficiarios.

**Art. 1.5.3.- INFORME PRELIMINAR.** - Previo al requerimiento de regularización por parte del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames, recibirá de la Comisión de Planificación y del Presupuesto del Concejo Municipal del Cantón Atacames, un informe ordenado por la Alcaldesa o Alcalde, en el que se establezca la pertinencia de la regulación y legalización del asentamiento humano de hecho, fundamentado en la siguiente información.

- Informe de la Jefatura de Gestión de Riesgos, que contenga el análisis de la situación de riesgo que se encuentra inmerso el asentamiento humano de hecho;
- Informe del Procurador Síndico Municipal, donde se establece que el predio es proindiviso o indiviso conforme el certificado del Registro de la Propiedad y Mercantil de Atacames.
- Informe de la Dirección de Desarrollo Humano y Gestión Social, que incluya el análisis del estudio socio-económico si el asentamiento humano de hecho es consolidado;
- Informe de la Dirección de Obras Públicas, respecto a la existencia o no de servicios públicos en el sector analizado y a la estimación referencial del presupuesto necesario para brindar los servicios municipales que se requieren en el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- El financiamiento del pago justo precio a quien o a quienes se pretendan titulares del dominio del inmueble afectado por "la Ordenanza que regula el ejercicio de la Potestad Administrativa de Partición y Adjudicación de Terrenos Proindiviso Ubicados en la Jurisdicción del Cantón Atacames", se realizará mediante condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terrenos.
- El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por la Dirección Financiera, el cual se deberá establecer en un plazo no mayor a 25 años o también la renuncia voluntaria y bajo juramento a los valores correspondientes hechos por el / los titulares de dominio

**Art. 1.5.4.- REQUERIMIENTO.** - Cumplidas las condicionantes establecidas en el Art. 3 del presente código municipal, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames requerirá a la Alcaldesa o Alcalde, que inicie el procedimiento para regularizar y legalizar el asentamiento humano de hecho consolidado de interés social, ubicados en predios proindiviso.

## CAPITULO II

### PROCEDIMIENTO

**Art. 1.5.5.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.-** Cuando la Alcaldesa o el Alcalde, haya recibido el requerimiento de la regularización y legalización del

asentamiento humano de hecho y consolidado, dispondrá el inicio del procedimiento administrativo mediante Resolución Administrativa en la que se ordenará que tal declaratoria se inscriba en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Atacames, de acuerdo con lo que manifiesta el Art. 486 Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La Secretaria Municipal notificará con la inscripción de la Resolución Administrativa de Declaratoria de Partición Administrativa a la Jefatura de Legalización de Tierras, sin perjuicio de su publicación en los medios previstos en la prensa, gaceta municipal y a la página web de la Institución.

**Art. 1.5.6.- PROCEDIMIENTO.** - La Unidad Técnica de Regularización y Legalización de Tenencia de Suelo, oficiará a la Jefatura de Gestión de Riesgo, Dirección de Desarrollo Humano, Social y Solidario, la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para presentar conjuntamente y bajo sus firmas de responsabilidad, dentro del plazo de quince días, el informe técnico provisional que contendrá lo siguiente:

- Informe final de Gestión de Riesgo sobre la situación del polígono de intervención.
- Informe final de la Dirección de Obras Públicas sobre las dimensiones de la obra pública realizada y sobre el presupuesto referencial de obras a ejecutar.
- Informe final de la Dirección de Desarrollo Humano, Social y Solidario sobre el censo socio – económico realizado sobre el polígono a intervenir. El contenido de la ficha censal deberá realizarse por la Dirección de Desarrollo Humano, Social y Solidario en conjunto con las demás direcciones.
- A la ficha censal se le adjuntará:
  - Formulario de solicitud firmada por el o la poseionaria
  - Copia de cédula y certificado de votación de los integrantes de la familia excepto menores de 18 años.
  - Declaración juramentada y protocolizada del futuro adjudicatario (Formulario gratuito elaborado por la procuraduría síndica), en la que conste que habita en el inmueble desde dos años antes a la fecha de promulgación de esta ordenanza. Y /o,
  - Derecho de posesión (en caso de poseer).
  - Informe final de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial conteniendo criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios obtenido en el censo realizado por la

Dirección de Desarrollo Humano, Social y Solidario, dejando a salvo el derecho de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados, conforme establece el literal f) del Art. 486 Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización.

- El Procurador Síndico Municipal oficiará al Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Atacames, que certifique si los nombres de los postulantes a la adjudicación registran a sus nombres algún otro bien inmueble dentro del Cantón Atacames a la fecha de la declaratoria de la resolución administrativa. En el caso de mantener bienes inmuebles a sus nombres, los postulantes no podrán ser beneficiarios con esta partición administrativa.
- Además de los postulantes que no comparezcan a este censo socio-económico se dejará constancia de forma documentada de la existencia de la vivienda.

**Art. 1.5.7.- EXTRACTO DEL INFORME TÉCNICO PROVISIONAL.** - La Unidad Técnica de Regularización y Legalización de Tenencia de Suelo y Jefatura De Relaciones Públicas, elaborará el extracto del informe técnico provisional que será notificado a los interesados y a los colindantes de manera personal y/o en una sola publicación en un periódico de amplia circulación del cantón. De no haberlo, se hará en un periódico de la capital de la provincia, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames.

El Extracto del informe técnico provisional se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra en la Dirección de Desarrollo Humano, Social y Solidario.

El Extracto del informe técnico provisional contendrá al menos la siguiente información:

- Número de Resolución Administrativa
- Número de solares manzanas resultantes de la partición administrativa
- Porcentaje de las áreas públicas, áreas verdes y comunales resultado de la partición administrativa.
- Coordenadas y/o ubicación de predios particionado.
- Nombre de los propietarios del predio indiviso o proindiviso que consta en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Atacames.
- Nombre de los beneficiarios del proceso de partición administrativa.
- Zona que no será legalizada por factores de riesgo, (en caso de existir) y
- Nombres de los beneficiarios de reubicación por factor de riesgo;(en caso de existir).

**Art. 1.5.8.- OBSERVACIONES AL INFORME TÉCNICO PROVISIONAL.** - Dentro del término de cinco días contados a partir de la notificación del informe técnico provisional, las personas que legítimo interés, fijarán como domicilio su correo electrónico para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones.

**Art. 1.5.9.- INFORME TÉCNICO DEFINITIVO.** - Las observaciones aportadas por quienes las haya presentado, dentro del término señalado en el artículo precedente, serán estudiadas por la Unidad Técnica de Regularización y Legalización de Tenencia de Suelo, quienes luego de valorar su admisibilidad y pertenencia y, de ser eficaces de quien las planteó, las justificarán y estimarán obligatoriamente al momento de emitir el informe definitivo.

**Art. 1.5.10.- ZONAS DE RIESGO MITIGABLES Y NO MITIGABLES.** - Si dentro del informe técnico definitivo, conforme ordenanzas y normativas para este caso, constare la existencia de zonas de riesgo no mitigables, no se concederá la Resolución, hasta que no se reubiquen a los ciudadanos en tal situación. De existir zonas de riesgo mitigables, deberán de realizarse las obras de mitigación, previo a la emisión de la Resolución Administrativa de Partición de Adjudicación.

**Art. 1.5.11.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN.** - La alcaldesa o el alcalde mediante resolución administrativa de partición y adjudicación debidamente motivada, procederá a la conformación, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función de los lotes mínimos establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Atacames, en los términos constantes en el informe técnico definitivo.

Los solares que hayan resultado vacíos, como producto de la partición, se reputan como bienes municipales, y podrán ser adjudicadas preferentemente a personas reubicadas por factores de riesgos.

**Art. 1.5.12.- CERTIFICADOS DE ADJUDICACIÓN.** - La Secretaria General Municipal otorgará el correspondiente certificado a la beneficiaria o beneficiario de la partición administrativa, y, junto a la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación se aparejará la carpeta con los documentos habilitantes que se enviará a protocolizar ante uno de los Notarios Públicos, cuyos costos notariales serán asumidos por los adjudicatarios.

**Art. 1.5.13.- DE LAS CONTROVERSIAS DE DOMINIO O DE DERECHOS PERSONALES.**- Los que por efecto de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación se produzca entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán



conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación estará obligado a pagar por el efecto del acto administrativo .

**Art. 1.5.14.- DE LA INSCRIPCIÓN.** - La escritura pública de protocolización de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, se inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Atacames, y, sin otra solemnidad, constituirá el título de dominio de los adjudicatarios y del Municipio de las áreas públicas, verdes y comunales, amparado en lo que determina el literal e) del artículo 486 Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 1.5.15.- DEL CATASTRO.** - Después de la inscripción de Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Atacames, la Dirección de Avalúos y Catastros procederá a abrir las fichas catastrales a nombre del adjudicatario y generará el respectivo avalúo.

### CAPITULO III

#### PATRIMONIO FAMILIAR Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

**Art. 1.5.16.- DE LOS LOTES ADJUDICADOS.** - Estos quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante 5 años, contados a partir de la inscripción de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, luego de

lo cual podrán ser enajenados, siempre y cuando no tengan valores pendientes de pago con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames.

**LIBRO 1.6**

**DE LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL**

**TITULO I**

**ORDENANZA PARA PROCEDER A LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL A  
PREDIOS DE PROPIETARIOS PARTICULARES, UBICADOS EN SUELO  
URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN ATACAMES, PARA  
REGULARIZAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERÉS SOCIAL  
DE HECHO Y CONSOLIDADOS"**

**CAPÍTULO I**

**OBJETO Y ÁMBITO**

**Art. 1.6.1.- OBJETO.** - Regularizar los Asentamientos Humanos de Interés Social de Hecho y Consolidados, ubicados en Suelo Urbano y de Expansión Urbana de propiedad particular, para lo cual, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Atacames, mediante resolución procederá a Declarar de Utilidad Pública e Interés Social a predios de propietarios particulares.

**Art. 1.6.2.- ÁMBITO.** - La presente ordenanza municipal es de aplicación exclusiva a predios urbanos y de expansión urbana, ubicados en el Cantón Atacames, que se encuentren debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Atacames.

**CAPÍTULO II**

**INFORME PRELIMINAR Y DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA**

**Art. 1.6.3.- INFORME PRELIMINAR.** - La comisión técnica designada con resolución administrativa, para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, presentará a la comisión de planificación, un informe que contendrá;

- El informe favorable de la Dirección de Desarrollo Humano, Social y Solidario, que respaldado con un estudio socio-económico, deberá determinar que los posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado son de buena fe, y que cumplen con el tiempo mínimo de

tres años de posesión contados hacia atrás de la fecha de la publicación en el Registro Oficial del presente código municipal;

- Las Fichas Registrales de los predios a expropiarse solicitados por el Procurador Síndico Municipal al Registrador de la Propiedad y Mercantil de Atacames;
- Informe de la Jefatura de Gestión de Riesgos, que contenga el análisis de la situación de riesgo que se encuentre inmerso el asentamiento humano de interés social en suelo urbano y de expansión urbana;
- Informe de la Dirección de Obras Públicas, respecto a la existencia de obras públicas en el sector analizado y la estimación del presupuesto referencia necesario para brindar los servicios básicos que se requieran en el asentamiento humano de interés social;
- Informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial respecto de los linderos, cabida y superficie de los terrenos donde se encuentra el asentamiento humano de interés social;
- Informe de la Dirección de Avalúos y Catastro sobre el avalúo actualizado de los predios a expropiarse.
- Informe de financiamiento para el pago del justo precio de los predios a expropiarse, emitido por la Dirección Financiera;

**Art. 1.6.4.- INFORME DE LA COMISIONES DE TIERRA.** - Elaboraran un informe para el Concejo Municipal de Atacames, donde se establezca la pertenencia o no de la Expropiación Especial para regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados;

**Art. 1.6.5.- RESOLUCIÓN ÓRGANO LEGISLATIVO.** - El Concejo Municipal mediante resolución motivada por el informe de la Comisión de Planificación, declarará los predios señalados como de Utilidad Pública e Interés Social con el propósito de dotarlos de servicios básicos;

La Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social, con los informes de la Comisión de Planificación, y los informes de las direcciones que son parte de la comisión técnica, se protocolizará en una de las notarías del Cantón Atacames y la Secretaría Municipal notificará al Registro de la Propiedad y Mercantil de Atacames para su respectiva inscripción, sin perjuicio de su publicación por la prensa, la gaceta municipal y la página web de la institución.

La Alcaldesa o Alcalde dispondrá mediante resolución Administrativa la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar consignación previa.

### CAPÍTULO III

#### DEL INFORME TÉCNICO PROVISIONAL Y DEFINITIVO

**Art. 1.6.6.- INFORME TÉCNICO PROVISIONAL.-** La Unidad Técnica de Regularización y Legalización de Tenencia de Suelo requerirá a: Jefatura de Gestión de Riesgos, Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Dirección de Desarrollo Humano, Social y Solidario y Dirección de Obras Públicas, para que presenten dentro del plazo de 30 días los informes técnicos provisionales que contendrá el rediseño urbanístico y el listado de posesionados, dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados, tomando en cuenta la presente normativa de establecimientos de parámetros para zonas donde se procederá con la regularización de asentamientos humanos por factores de riesgo;

El Extracto del Informe Técnico Provisional contendrá al menos la siguiente información mínima:

- Resolución del Concejo Municipal de Declaratoria de Utilidad Pública e interés Social.
- Número de solares y manzanas resultantes del rediseño urbanístico para regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en Suelo Urbano y de Expansión Urbana.
- Porcentaje del área verde y comunal resultante de los nuevos rediseños urbanísticos
- Coordenadas y/o de los predios declarados de utilidad pública e interés social.
- Nombre del /los propietarios que constan en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Atacames.
- Nombres de los beneficiarios del proceso de Expropiación Especial por núcleo familiar.
- Zona que no será legalizada por factores de riesgo.
- El esquema del extracto del informe provisional será elaborado por La Unidad Técnica de Regularización y Legalización de Tenencia de Suelo y la Jefatura de Relaciones Públicas, será notificado a los interesados y a los colindantes de manera personal y/o en una sola publicación en un periódico de mayor circulación del cantón, a costa del Municipio;

**Art. 1.6.7.- OBSERVACIONES AL INFORME TÉCNICO PROVISIONAL.** - Las observaciones aportadas por quienes hayan presentado dentro del término de cinco días contados desde la publicación, serán analizadas por la Unidad Técnica de Regularización y Legalización de Tenencia de Suelo, quién calificará la pertinencia y de ser procedente la justificará; y cuyos resultados deberán estar incorporados en el informe técnico definitivo.

**Art. 1.6.8.- INFORME TÉCNICO DEFINITIVO.** - Las observaciones al informe técnico provisional que fueren justificadas, se las agregará para la elaboración del informe técnico definitivo que será remitido a la Comisiones de Tierra y de Planificación para que sean presentado al Concejo Municipal para la aprobación del rediseño urbanístico y la adjudicación de los lotes correspondientes a los posesionarios de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados;

**Art. 1.6.9.- ZONAS DE RIESGO MITIGABLE.** - Si dentro del informe técnico definitivo existiesen zonas de riesgo mitigable deberán realizarse las obras de mitigación previa a la Resolución del Concejo Municipal que define la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes;

#### CAPÍTULO IV

#### DE LA ADJUDICACIÓN

**Art. 1.6.10.- REVOCATORIA DE RESOLUCIONES DE LOS DISEÑOS Y REDISEÑOS DE LAS COOPERATIVAS, CIUDADELAS Y LOTIZACIONES.-** A fin de regularizar los Asentamientos Humanos de Interés Social en Suelo Urbano y de Expansión Urbana, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames, procederá a revocar todas las aprobaciones de los Diseños y Rediseños donde se encuentran asentadas las cooperativas, ciudadelas y lotizaciones y que el Concejo Cantonal de Atacames en su debida oportunidad las aprobó, y que se encuentran dentro del polígono de intervención, dejando a salvo los derechos de quienes siendo propietarios habitan en su predio. La Secretaría Municipal notificará al Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Atacames para que inscriba la resolución;

**Art. 1.6.11.- APROBACIÓN DE LOS NUEVOS REDISEÑOS DE LAS COOPERATIVAS, CIUDADELAS Y LOTIZACIONES POR EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ATACAMES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS.-** El Concejo Municipal resolverá respecto del informe de la Comisión de Planificación y los informes técnicos definitivos, que de ser favorables, la resolución y los documentos habilitantes serán debidamente

protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Atacames;

La Alcaldesa o Alcalde procederá a emitir conjuntamente con la Secretaría Municipal las certificaciones de adjudicación individual que serán protocolizadas con la ficha registral individual, y debidamente catastradas, para su posterior entrega al nuevo propietario;

## CAPÍTULO V

### FINANCIAMIENTO Y EL JUSTO PRECIO

**Art. 1.6.12.- FINANCIAMIENTO DEL JUSTO PRECIO.** - La Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames, establecerá el financiamiento del pago del justo precio a quien pretenda ser titular del inmueble expropiado y lo realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terrenos;

**Art. 1.6.13.- VALORACIÓN DEL INMUEBLE.** - A fin de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

**Art. 1.6.14.- PAGO DEL JUSTO PRECIO.** - Para efectos del pago de justo precio por metro cuadrado de los bienes inmuebles declarados en utilidad pública, se calculará del valor del avalúo actualizado del predio dividido para el área total por metro cuadrado, determinado por la Dirección de Avalúos y Catastros;

**Art. 1.6.15.- PLAZO Y FORMA DE PAGO.** - Una vez que conozca el valor a pagar, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado resolverá la forma de financiamiento y si se cancelará con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado;

**Art. 1.6.16.- DEDUCCIÓN DEL PAGO DE JUSTO PRECIO.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames deducirá los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado, procedimiento que se realizará en la Procuraduría Sindica Municipal;

**Art. 1.6.17.- TÍTULOS DE CRÉDITOS.** - Los títulos de créditos emitidos por la Dirección Financiera serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos, o se consignarán ante un juez de lo civil en caso

de oposición del titular cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado;

**Art. 1.6.18.- REGULARIZACIÓN DE INMUEBLES LOTIZADOS.** - Si el propietario de un inmueble que se pretende regularizar lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno, debido a los costos ocasionados al gobierno municipal por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender los servicios básicos del asentamiento humano;

## CAPÍTULO VI

### ADJUDICATARIOS BENEFICIADOS

**ART. 1.6.19.- ÁREAS DE LOS INMUEBLES A BENEFICIARSE CON LA PRESENTE ORDENANZA.** - Los adjudicatarios del inmueble a beneficiarse con el presente código municipal tendrán un área no menor a 80 m<sup>2</sup>, a fin de garantizar una vida digna;

**Art. 1.6.20.- ENTREGA DE TÍTULOS A LOS ADJUDICATARIOS.** - Una vez que el Gobierno Autónomo Descentralizado a través del Concejo Municipal, apruebe el diseño o rediseño urbanístico del sector beneficiado. El adjudicatario recibirá la escritura de protocolización del título de adjudicación con los siguientes documentos, e inscritos en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Atacames y su catastro respectivo;

- Resolución de la Adjudicación
- El certificado del título de adjudicación
- Levantamiento topográfico otorgado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

## CAPÍTULO VII

### DOCUMENTOS DEL NÚCLEO FAMILIAR, PATRIMONIO FAMILIAR Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

**Art. 1.6.21.- DOCUMENTOS.** - La Dirección de Desarrollo Humano, Social y Solidario, levantará la información de campo en la ficha censal que se adjuntará como anexo a los interesados que presentarán con los siguientes documentos:

- Formulario de solicitud firmada por el (la) poseionario (a);
- Copia a color de la cédula de ciudadanía de todos los integrantes del núcleo familiar;
- Copia a color del certificado de votación;

**Art. 1.6.22.- PATRIMONIO FAMILIAR Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. -** Constitúyase en patrimonio familiar inembargable sobre el bien inmueble adjudicado. El posesionario beneficiado de la adjudicación no podrá enajenar el inmueble adjudicado durante el lapso de 10 años contados a partir de la adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad; luego de lo cual quedará

en libertad de enajenar, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames.

**Art. 1.6.23.- PREDIOS A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES. -** En caso de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames y que se encuentren en asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrá realizar la venta directa, sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía;

**Art. 1.6.24.- SANCIÓN PARA FUNCIONARIOS QUE INCUMPLIEREN LA PRESENTE ORDENANZA. -** Los funcionarios municipales que contravinieren a las disposiciones de esta ordenanza serán sancionados conforme lo establecido en la Ley Orgánica del Servicio Público;

## **DISPOSICIONES GENERALES, TRANSITORIA Y FINAL**

### **DISPOSICIONES GENERALES. -**

**Primera. -** Las Ordenanzas Municipales sancionadas con posterioridad a la expedición de la presente Ordenanza, que rijan aspectos de carácter general, deberán incluir dentro de sus disposiciones la obligación de incorporar las normas al Código Municipal, para tal efecto deberán señalar el Libro, Título, Sección, Capítulo y Parágrafo según corresponda, para su inclusión, sustitución, reforma o eliminación.

**Segunda. -** La Secretaría General del Concejo Municipal incorporará las modificaciones que hubiere aprobado el Concejo Municipal y las pondrá a disposición de la ciudadanía de manera inmediata en la plataforma digital que contenga el Código Municipal. Adicionalmente, en los portales web de la Municipalidad, se crearán enlaces que contengan los archivos editables de texto con las páginas del Código Municipal que han sido modificadas en base a la normativa legal expedida, para la actualización de los formatos impresos del



Código. La publicación por medio impreso se realizará anualmente, para el efecto, la Secretaría General del Concejo Municipal lo incluirá dentro de su presupuesto.

**Tercera.** - La Secretaría General del Concejo Municipal, a partir de la sanción de la presente Código, asignará de manera secuencial la numeración respectiva para las

Ordenanzas posteriores a la expedición del Código Municipal, evitando la duplicidad de numeración de los proyectos normativos.

**Cuarta.** - Las disposiciones transitorias contenidas en ordenanzas emitidas con posterioridad a la sanción de la presente Ordenanza Municipal, serán incluidas en una matriz, a cargo de la Secretaría General del Concejo, la cual será expuesta en el portal institucional de gobierno municipal de Atacames, para su cumplimiento obligatorio por parte de las dependencias municipales correspondientes, dentro del periodo de tiempo dispuesto por el Cuerpo Edificio.

**Quinta.** - La Secretaría General del Concejo Municipal deberá crear, en el portal institucional, los enlaces correspondientes a aquella normativa municipal que no ha sido incluida en el presente Código Municipal, tales como Ordenanzas de carácter particular o temporal, Resoluciones del Concejo Municipal o de la Administración Municipal, y Reglamentos o Anexos de la normativa municipal.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS. -**

**Primera.** - La Comisión Legislativa en el plazo de treinta (30) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, elaborará un manual que servirá de guía para la incorporación de las futuras normas en el Código Municipal.

**Segunda.** - La dependencia municipal encargada del área informática y tecnológica, en el plazo de noventa (90) días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, desarrollará una plataforma tecnológica, para que el presente Código Municipal sirva como una herramienta de consulta tanto para funcionarios municipales como la ciudadanía en general.

**Tercera.** - La Secretaría General del Concejo Municipal en el plazo de treinta (30) días a partir de la sanción de la presenta Ordenanza, hará la publicación por medios impresos del Código Municipal.

**Cuarta.** - La Unidad de Comunicación social, socializará el Código Municipal a partir de su sanción. Para el efecto, la herramienta desarrollada deberá incluirse en las páginas web y plataformas digitales de la institución.

**Quinta.** - La Secretaría General del Concejo Municipal en el término de tres (3) días, contados a partir de la sanción del presente Código, remitirá a las dependencias municipales la matriz que contenga las Disposiciones Transitorias pendientes de

cumplimiento, solicitando el cumplimiento obligatorio de las mismas, e informará al Concejo Municipal para las acciones correspondientes.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.** - Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución municipal de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines del presente Código Municipal; se observará y respetará los derechos adquiridos bajo vigencia de las ordenanzas derogadas y formas legítimas de adquirir el dominio.

**DISPOSICIÓN FINAL.** - Este Código entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial, en el Dominio Web de la Institución y en el Registro Oficial; de conformidad a lo prescrito en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames a los tres días del mes de diciembre del año 2019.



Fredy Saldarriaga Corral  
ALCALDE



Eduardo Taipe Calle  
SECRETARIO GENERAL

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Atacames, a los 03 días del mes de diciembre del 2019.- El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, certifica que la **"CÓDIGO MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y VENTAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN ATACAMES"**, fue discutida en primer debate en Sesión ordinaria del 12 de noviembre de 2019, y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 03 de diciembre de 2019. LO CERTIFICO. -



Ab. Eduardo Taipe Calle  
**SECRETARIO GENERAL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES**

**PROCESO DE SANCIÓN**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES.** - Atacames, 03 de diciembre de 2019.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la **"CÓDIGO MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y VENTAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN ATACAMES"**, para la sanción respectiva.



Ab. Eduardo Taipe Calle  
**SECRETARIO GENERAL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES**



**SANCIÓN**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES.** - Atacames, 04 de diciembre de 2019.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización - COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONÓ**, la **"CÓDIGO MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y VENTAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN ATACAMES"**, y dispongo su promulgación y publicación.



Fredy Saldarriaga Corral  
**ALCALDE**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES**

**CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN**

Proveyó y firmó el señor Fredy Saldarriaga Corral Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la **"CÓDIGO MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y VENTAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN ATACAMES"**. Atacames, 04 de diciembre de 2019.-

**LO CERTIFICO. -**



Ab. Eduardo Taipe Calle  
**SECRETARIO GENERAL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES**