

ORDENANZA GADMC-MANTA No. 030
Abg. Agustín Aníbal Intriago Quijano
Gobierno Municipal 2019-2023

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

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución menciona que se reconoce y garantiza a las personas. "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas".

Que, el artículo 82 de nuestra Constitución, prescribe: "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 artículo 227 de la Constitución, señala: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Que, de acuerdo al artículo 238 de la Constitución, Los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, y se rige por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana, encontrándose entre los gobiernos autónomos descentralizados, los concejos municipales.

Que, el artículo 264 de la Constitución determina; "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

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..."

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe; "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 artículo 324 ídem señala: "El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal".

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: "Autonomía.- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional".

Que, el artículo 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Atribuciones del concejo municipal.- 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, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización menciona, que entre los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, están los bienes de dominio privado.

Que, las áreas de protección de ríos y quebradas, mencionados en el literal d) del artículo 417 del COOTAD, como bienes de dominio y uso público, conforme a lo establecido en el inciso dos del artículo 416 ídem son: inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Que, los literales a) y c) del artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto a los bienes municipales, menciona: "Constituyen bienes del dominio privado: a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público; ...

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales".

Que, el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "Autorización de transferencia. - Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado 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 437 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe: "*Casos en los que procede la venta. - La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos: a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y, b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad*".

Que, el artículo 442 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Requisitos. - Para la venta de bienes muebles se exigirá:

- a) Que la unidad responsable certifique que el bien no es necesario a la administración, que ha dejado de ser útil o que es más conveniente su enajenación; y,
- b) Que se hayan cumplido los demás requisitos legales".

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 aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública”.

Que, el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece:” Lotes, fajas o excedentes. - Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

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

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas”.

Que, el artículo Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,, establece: "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, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "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 poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

5. Los títulos de crédito así emitidos 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 o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en Patrimonio Familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, 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".

Que, la Décimo Cuarta Disposición General del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos".

Que, el artículo 1 del "Código Orgánico Administrativo", menciona: "Objeto. Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público"; y,

Que, el artículo 42, ídem, expresa: "Ámbito material. El presente Código se aplicará en:

1. La relación jurídico administrativa entre las personas y las administraciones públicas.
2. La actividad jurídica de las administraciones públicas.
3. Las bases comunes a todo procedimiento administrativo.
4. El procedimiento administrativo.
5. La impugnación de los actos administrativos en vía administrativa...";

Que, existen predios en las áreas urbanas del cantón MANTA, que están siendo posesionados por personas que no tienen legalizado su derecho a la propiedad, circunstancia que perjudica: su transferencia, la accesibilidad a créditos hipotecarios, al erario local, la planificación urbana y el desarrollo social.

En ejercicio de la competencia y facultad legislativa que le confiere los artículos 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo previsto en el literal a) del artículo 57 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES Y MOSTRENCOS EN EL CANTON MANTA

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza es de aplicación para las áreas urbanas del cantón Manta.

Artículo 2.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos para la enajenación de bienes públicos de dominio privado, tanto municipales como mostrencos de la jurisdicción del cantón Manta, además de normar los criterios correspondientes para la regularización de excedentes provenientes de errores de medición, de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Artículo 3.- Definiciones. - Para efectos de la presente normativa, se tendrá en cuenta las siguientes definiciones:

- a) **Lote.** - Por lotes municipales se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
- b) **Faja.** - Por fajas municipales se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no

- pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.
- c) **Excedente.** - Se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas, siendo que los excedentes pueden provenir de lotes y fajas municipales o de predios privados, su titularidad no debe estar en disputa.
 - d) **ETAM Error Técnico Admisible de Medición.** - es el producto de la diferencia de área entre la última medición practicada de lotes o terrenos y la superficie referida en el respectivo título de dominio o, bien sea por errores de cálculo o de medidas.
 - e) **Bien mostrenco.** - Se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido.
 - f) **Mensura:** La mensura catastral es el procedimiento por el cual se prueba la existencia del inmueble, se determinan sus límites, su forma y su ubicación; todo ello se documenta en el plano de mensura, y una vez aprobada, el plano pasa a ser el documento de identidad del predio.

Artículo 4.- Informes. - Para los procedimientos de enajenación de lotes y fajas municipales, además de los informes que se requieran para cada caso, será obligatorio que consten los informes de las áreas respectivas donde se detalle la categoría del bien, el avalúo catastral actualizado, el informe de riesgo, obras públicas, planificación y el de que no reporta provecho alguno para las finanzas del GADMC-Manta.

CAPÍTULO II DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES MUNICIPALES

SECCIÓN I DE LA VENTA POR SUBASTA

Artículo 5.- Para la transferencia de bienes inmuebles municipales de dominio privado referentes a lotes y fajas se realizará por pública subasta en los términos que establece Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SECCIÓN II DE LA VENTA DIRECTA

Artículo 6.- Legalización especial. - En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del GADMC-Manta y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de forma concentrada o dispersa en los términos que refiere la ley de la materia, 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.

Artículo 7.- Procedimiento, requisitos y justo precio. - El procedimiento y requisitos para las legalizaciones especiales será el previsto en el capítulo que refiere a la enajenación de bienes mostrencos de la presente ordenanza, en lo que fuera aplicable según informe técnico de la Unidad de Legalización o quién haga sus veces garantizando el derecho al buen vivir.

SECCIÓN III DE LA ENAJENACION DE BIENES MOSTRENCOS

Artículo 8.- Beneficiario. - La persona que se encuentre en posesión pacífica e ininterrumpida por más de cinco años, con ánimo de señor y dueño de un bien mostrenco, y que no registre la titularidad de otro bien inmueble en la jurisdicción del cantón Manta, una vez cumplidos los requisitos y el procedimiento establecido en la presente normativa, podrá ser beneficiario de la transferencia del dominio que autorice el Concejo Municipal sobre este bien.

Artículo 9.- Requisitos. - Para ser beneficiario de la enajenación de bienes mostrencos, deberán constar en el respectivo expediente, los siguientes requisitos:

- a) Levantamiento Planimétrico del área de terreno del que se solicita la transferencia de dominio en caso de predios que no constan en el Sistema Catastral;
- b) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad de no poseer bienes inmuebles;
- c) Declaración juramentada notariada de que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno del que se solicita la legalización y Declaración juramentada de los ingresos económicos mensuales, del solicitante y del grupo familia. Y que no se encuentra impedido para obligarse o contratar

Dentro del área de legalización se verificará que el solicitante

1. sea mayor de edad
2. Informe sobre la posesión del bien por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años;
3. No adeudar a la Municipalidad y sus Empresas Públicas;

Artículo 10.- Dimensiones del inmueble. - Los lotes objetos de la presente ordenanza deberán reunir las condiciones de accesibilidad a través de una vía pública y estar ubicados en áreas con un nivel adecuado de consolidación, lo cual será verificado por los técnicos de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, a través de la Unidad de Legalización. El área máxima a legalizar por cada poseedor será de cuatrocientos (400m²) metros cuadrados, pudiendo extenderse hasta un 100% adicional del área máxima, siempre y cuando los fines de dichas áreas sean de ocupación de vivienda y se

compruebe motivadamente la posesión ininterrumpida con ánimo de señor y dueño por el tiempo que declara la posesión de dicha área.

El GAD Manta brindará asistencia técnica para el fraccionamiento debidamente planificado, de los predios con mayor extensión a lo indicado en el presente artículo, aclarando que únicamente se legalizará el área permitida.

Las áreas adicionales de lotes mostrencos que superen el lote mínimo, serán catastrados como bienes municipales y, en función de su superficie, forma y contexto territorial, la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales o quien haga sus veces, decidirá sobre su tratamiento para que, al momento de la adjudicación, no queden fajas o excedentes inutilizables.

Así mismo, dicha dirección velará porque la subdivisión del suelo sea racional y tendrá la potestad de sugerir el fraccionamiento más adecuado para garantizar la integración urbana de los predios mostrencos a regularizar.

Los predios ocupados por más de una vivienda en terrenos cuya superficie será inferior al mínimo establecido, se constituirán como cuerpos ciertos e indivisos y su propiedad será compartida por los ocupantes adjudicatarios.

Para la determinación de las dimensiones de los inmuebles a legalizar dentro de los sitios de San Juan y San Mateo, excepcionalmente se podrá considerar para el efecto, hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500,00m²).

Artículo 11. - Justo Precio. – Para la determinación del justo precio a pagar por los lotes de terrenos mostrencos ubicados en la jurisdicción del cantón Manta, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración al tiempo de posesión y dependiendo de la condición socioeconómica.

En el caso que sumado los ingresos familiares sea de hasta un Salario Básico Unificado, se cancelará el 5% del avalúo al año de posesión.

Por cada incremento del 50% en la base de la suma del ingreso familiar, calculado sobre el Salario Básico Unificado, se incrementará el 5% al valor a pagar sobre el avalúo al año de posesión.

En ningún caso el valor sobrepasará el 100% del valor del avalúo al año de posesión.

Artículo 12.- Formas de pago. - Los beneficiarios harán su pago de contado en moneda de curso legal o en un máximo de sesenta (60) meses plazo, es decir cinco (5) años, debiendo la Dirección Financiera del GAD Manta, o quien haga sus veces, elaborar la tabla de amortización.

Artículo 13.- Prohibición de enajenar. - Los lotes materia de adjudicación, amparados en el presente capítulo, quedarán constituidos en Patrimonio Familiar y no podrán ser enajenados por el lapso de diez (10) 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 a inscribirse conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad del Cantón.

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

Artículo 14.- Necesidad urgente de vender. - Si el propietario estuviera precisado a vender el lote de terreno antes del plazo indicado en el artículo referente a “Prohibición de enajenar”, será única y exclusivamente para la compra de otra propiedad de mejores condiciones para su familia; o en casos de enfermedades catastróficas, raras, huérfanas o poco frecuentes, debidamente comprobadas por la autoridad competente.

Art. 15. - Procedimiento para la declaratoria de bien mostrenco.- El principal objetivo de este proceso es propiciar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a través del Departamento de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, identifique e incorpore a su patrimonio los bienes vacantes o mostrencos, con el propósito de regularizar su propiedad.

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

Art. 16.- Requisitos para la inclusión al patrimonio municipal.- La incorporación y regularización de los bienes vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, estarán amparados en los siguientes documentos y requisitos:

- a. Levantamiento topográfico elaborado por técnicos municipales;
- b. Informe del responsable del área de Legalización de Tierras;
- c. Informe de la Dirección de Planificación Estratégica, o quien haga sus veces evidenciando la planificación de obra que afecte la cabida del predio a declarar mostrenco;
- d. Certificación del Registro de la Propiedad del cantón Manta

Art. 17.- Procedimiento de la Incorporación de Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos al Patrimonio Municipal. - La declaratoria de un bien como mostrenco deberá contar con el aval de las dependencias municipales correspondientes, mismas que emitirían los respectivos informes técnicos, así:

La Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, luego de identificado el bien debe realizar el levantamiento topográfico del predio y elaborar un informe que determine la factibilidad o no de la declaratoria del mencionado bien como mostrenco.

Este informe, deberá contener un Informe Técnico, que respalde:

- a. **Componente físico:** Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al predio, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos dentro del cantón Manta
- b. **Componente económico:** Debe contener los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley
- c. **Componente jurídico:** Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea esta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

Una vez cumplido los requisitos se realiza el procedimiento descrito en los artículos 15, 16 y 17 de la presente Ordenanza

SECCIÓN IV DE LAS EXPROPIACIONES ESPECIALES

Artículo 18.- Asentamiento humano 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 establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo o precariedad en la vivienda o déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 19.- Declaratoria de utilidad pública e interés social. - Con la finalidad de expropiar predios de particulares en los que existan asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y expansión urbana, la declaratoria de utilidad pública e interés social será determinada mediante resolución del órgano legislativo del GADMC-Manta, a la cual se acompañará lo siguiente:

- a) Ficha Registral del bien inmueble otorgado por el Registro de la Propiedad.
- b) Informe de la Dirección de Planificación Estratégica o quien haga sus veces, sobre que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido;
- c) Informe técnico emitido por la Dirección de Avalúos Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, a través de la Unidad de Legalización o quien haga sus veces, donde se detalle la cabida, superficie, linderos y avalúo del bien a expropiar.
- d) El informe de financiamiento emitido por la Dirección Financiera o quien haga sus veces, el cual contendrá la situación socioeconómica de los beneficiarios y las deducciones de los créditos a favor del GADMC-Manta por conceptos tributarios y no tributarios.
- e) El informe de situación socio económica y el censo estará a cargo de la Unidad de Trabajo Social del Patronato Municipal o quien haga sus veces.

Artículo 20.- Del informe técnico de la Unidad de Legalización. – Esta Unidad emitirá el informe final que recoge todos los requerimientos contenidos en el artículo anterior, debiendo verificar los datos expuestos en la declaración juramentada que debe presentar el solicitante.

Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública e interés social, se procederá a la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos y condiciones que trata la ley que regula el procedimiento de las expropiaciones comunes.

Artículo 21.- De la ocupación inmediata. - Una vez perfeccionada la declaratoria de utilidad pública e interés social, con la finalidad de dotar de servicios básicos, la máxima autoridad del ejecutivo del GADMC-Manta, o quien haga sus veces administrativamente podrá disponer la ocupación inmediata del bien a expropiar, sin necesidad de realizar la consignación previa.

Artículo 22.- Deduciones a favor de los adjudicatarios. - A partir de la expedición de la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social, el GADMC-Manta procederá a notificar al propietario del bien en cuestión y a los posibles adjudicatarios, el inicio del trámite de deducciones del pago del justo precio.

Una vez notificados, en el término de 30 días hábiles, presentarán los documentos que acrediten los pagos que sean imputables al precio del lote expropiado, debiendo ser reconocidos los mismos por las partes, ante notario público y en base a lo cual, la Dirección Financiera Municipal o quien haga sus veces, realizará un nuevo informe.

Artículo 23.- De la negociación.- Con el informe emitido por la Dirección Financiera o quien haga sus veces, que trata el artículo precedente, se determinará si el posesionario ha pagado total o parcialmente el valor del predio al propietario, de ser así, el valor será descontado del monto establecido para la expropiación especial, de lo contrario, en el momento oportuno, procederá a emitir las tablas individuales de amortización asumiendo los criterios de las tasas de interés conforme lo establece el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, en físico y en digital, que deberán pagar cada uno de los posesionarios. En el caso que corresponda se aplicará el pago por compensación, para luego proceder a emitir las tablas individuales de amortización conforme a la cual deberán cancelar los adjudicatarios.

Para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse, se conformará una comisión negociadora, integrada por el Alcalde, el Director Financiero, Procurador Síndico Municipal, o sus delegados.

La mencionada comisión elaborará un acta con los siguientes contenidos:

- a) Antecedentes.
- b) Propuesta de negociación.

c) Acuerdo transaccional.

En caso que el expropiado no reconozca el pago hecho por el poseedor, la Comisión Negociadora solicitará expresamente al expropiado que reconozca ante Notario Público los valores o pagos hechos por el posesionario.

Deberá constar, además, que los adjudicatarios irán cancelando obligatoriamente los valores, de manera periódica, de acuerdo a lo que se establecerá en la ordenanza respectiva y en la tabla de amortización que se emita para el efecto.

Una vez que el Concejo Municipal haya resuelto respecto de dicha acta de negociación, se notificará con dicha resolución a la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, con la finalidad que se continúe con el trámite expropiatorio.

Sancionada la ordenanza de regularización, la Dirección Financiera o quien haga sus veces, emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario, los mismos que serán exigibles a partir del día siguiente de su vigencia.

La Dirección Financiera o quien haga sus veces, practicará una liquidación semestral de los valores recaudados.

Artículo 24.- De la Ordenanza específica para cada asentamiento. - Posterior al perfeccionamiento de la transferencia de dominio del bien expropiado a favor del GADMC-Manta y después de los informes que se ameriten, se realizará el proyecto de ordenanza específica de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, que además de lo señalado en el artículo precedente contará con lo siguiente:

- a) Categorización del inmueble expropiado como bien de dominio privado.
- b) La regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado que ha cumplido con todos los parámetros normativos y técnicos del caso, y,
- c) La autorización de partición y adjudicación o venta directa según corresponda, únicamente a los poseedores censados.

Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, solicitará la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad de la transferencia de dominio para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los poseedores.

Artículo 25.- Del justo precio. - Para la determinación del justo precio por metro cuadrado, en los casos en los que no se evidencien prácticas especulativas sobre el uso del suelo, se considerará el valor que consta en el avalúo catastral actualizado. El mecanismo y forma de pago del justo precio será estipulado a través de resolución del órgano legislativo.

Cuando existan prácticas especulativas sobre el uso del suelo, a fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, adicional a la fijación del mecanismo y forma de pago, el justo precio por metro cuadrado expropiado, será determinado en la ordenanza correspondiente, considerando para el efecto, la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

En ambos casos, el concejo, según corresponda, determinará a través de resolución u ordenanza, si el pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del GADMC-Manta.

Los títulos de crédito así emitidos 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 o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Previo al pago del justo precio el GADMC-Manta, deducirá los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, determinados en el respectivo informe, así como las deducciones de los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

Artículo 26.- Del patrimonio familiar. - Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación, vencido el plazo, quedará en libertad de enajenarse, siempre que no tenga valores de pago pendientes con el GADMC-Manta.

Artículo 27.- Costo de los trámites. - El GADMC-Manta, realizará los estudios técnicos, legales y el censo de poseionarios, así como también, los trámites administrativos para alcanzar la regularización de los asentamientos humanos de hecho contemplados en el presente capítulo.

Artículo 28.- Lotes sin poseionario identificado. - Los lotes que en el censo de poseionarios se determine que no estén bajo posesión, complementarán el 15 por ciento de áreas verdes, comunales, o para la reubicación de familias en situación de riesgo.

Artículo 29.- Procedimiento de recaudación. - Con la declaratoria de utilidad pública en la que se determina la valoración y el plazo a pagar, la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, elaborará la tabla de amortización

considerando las reducciones que legalmente correspondan, la cual será susceptible de reajustes en caso de sentencia judicial.

En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del justo precio del predio se efectuará en base al cálculo de la respectiva tabla individual de amortización, la que se referirá específicamente al valor que corresponda al área que va a ser adjudicada a cada posesionario, y contemplará los intereses fijados en el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, y de conformidad a la tabla de plazos que deberá elaborar la Dirección Financiera.

La Dirección Financiera emitirá una liquidación semestral de los valores recaudados a cada adjudicatario en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de amortización. De constatarse que se ha incumplido con los pagos de al menos dos meses, se remitirá a la directiva de la organización que representa el asentamiento, y a la Unidad de Gestión de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, para que se proceda con la notificación al adjudicatario que se encuentra en mora, procedimiento que se determinará en la Ordenanza de regularización.

Artículo 30.- De las obras de urbanización. - Iniciado el proceso de regularización y con la ordenanza individual específica sancionada, el GADMC-Manta, procederá a incorporar en su planificación las obras para la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, capa de rodadura de las vías, veredas, bordillos, áreas verdes y comunales, y demás necesarias para que sean incluidas en sus presupuestos plurianuales, con un plazo de hasta ocho años.

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pudiendo descontarse de estos valores los convenios de aportes de contraparte y autogestión.

En el caso de revertirse la ordenanza de regularización, los valores abonados serán compensados con la inversión realizada por el GADMC-Manta.

Artículo 31.- Información falsa. - En caso de existir adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la resolución de expropiación será nula, la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, realizará el informe para que el Concejo Municipal del cantón Manta proceda a derogar la ordenanza de regularización.

CAPÍTULO III

DE LOS PROCEDIMIENTOS DE TITULARIZACIÓN

Artículo 32.- Regulación. - El presente capítulo regula el procedimiento de titularización de las secciones I, II y III de la presente ordenanza.

Artículo 33.- Publicación.- El responsable de la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, una vez que cuente con los informes respectivos, hará llegar un detalle a la Dirección de Comunicación, o quien haga sus veces donde consten los datos del solicitante, medidas, linderos, mensuras y ubicación del predio, con la finalidad de publicar en un medio escrito de amplia circulación del cantón y en el dominio web de la institución, durante tres días consecutivos, sobre el inicio del proceso de declaratoria del bien mostrenco y/o enajenación del lote o faja.

Artículo 34.- De las reclamaciones. - Aquellos que se consideren afectados por el inicio del proceso de declaratoria del bien mostrenco y/o enajenación del lote o faja, podrán presentar sus reclamos en la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, en un plazo de 30 días contados a partir de la última publicación.

Artículo 35.- Informe técnico - jurídico. - Con los informes requeridos, conforme a la presente ordenanza, y transcurrido el plazo para la publicación y presentación de reclamaciones, el responsable de la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, **remitirá el informe técnico - jurídico** al Alcalde para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Artículo 36.- Autorización de transferencia. - El Concejo Municipal, conforme a lo determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, decidirá sobre la declaratoria de bien mostrenco y/o autorización de transferencia del lote o faja de terreno.

Artículo 37.- La adjudicación. - Con la autorización del Concejo, la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces remitirá la información a la Dirección Financiera Municipal, o quien haga sus veces para que proceda a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la venta. Una vez cancelada la totalidad del valor del bien inmueble, la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, procederá a elaborar la minuta respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso, demás documentos necesarios, y el plano de levantamiento planimétrico.

Previo a la elaboración de la minuta, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación o venta. En dicha minuta, en caso de que no se haya pagado la totalidad del monto fijado, deberá incorporarse una cláusula de hipoteca sobre el bien materia del contrato, 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:

- a. La declaratoria de bien mostrenco y/o autorización de transferencia de un lote o faja, por parte del Concejo Municipal;
- b. Minuta elaborada por el GAD Manta.;

- c. Copia certificada de las tres publicaciones en la prensa y página web municipal, sobre el inicio del proceso de adjudicación y/o enajenación del predio;
- d. Certificación de la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, de que no se ha presentado reclamo alguno respecto al proceso de legalización;
- e. El levantamiento planimétrico del terreno materia de la adjudicación;
- f. Plano debidamente certificado, por la Dirección de Planificación Territorial, o quien haga sus veces, en el que consten las vías existentes y futuras circundantes al predio, y aquellas que afectaren al predio;
- g. El documento que acredite el pago total del terreno, tabla de amortización y/o la última cuota, en caso de haber sido diferido el pago, otorgado por la Tesorería Municipal;
- h. Certificado de Avalúo;
- i. Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- j. Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- k. Para el caso de adjudicación de fajas de terreno por medio de subasta, la resolución respectiva de adjudicación;
- l. Certificado de no poseer bienes del Registro de la Propiedad;
- m. Declaración juramentada que hiciera el peticionario;
- n. La documentación que exija el Notario Público o la Ley Notarial.

Artículo 38.- Prohibición de Adjudicación. - No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentren afectados conforme al Sistema de Gestión de Riesgos en el cantón Manta o de acuerdo a los estudios de la Unidad de Gestión de Riesgos municipal, donde no se pueda construir o no sea permitida su habitabilidad. Tampoco serán objeto de adjudicación los predios que no cumplan con el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. De la misma manera, no se adjudicará predios de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas o por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

Artículo 39.- Los costos. – Para la inscripción en el Registro de la Propiedad del título de dominio del adjudicatario, se utilizará la tabla de aranceles del Registro de la Propiedad, en lo que se refiere a Compraventas de Bienes Mostrencos y/o municipales, el mismo que se encuentra exento de pago.

CAPÍTULO V DE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

Artículo 40.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.- Para los efectos del presente capítulo, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que

se determinen al efectuar una medición municipal en el campo por parte del órgano competente, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas, o afectados por una obra pública.

Para la aplicación del presente capítulo, se entenderá por excedente, el error en más y por diferencia el error en menos.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro municipal, que no supere el error técnico aceptable de medición ETAM, solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente y habrá que regularizarlo, según el Art. 481.1 del COOTAD, y la respectiva Ordenanza que el GADM-Manta dicte para el efecto.

Los excedentes que, por su geometría, su frente mínimo regulado, ubicación y área, sean superiores del área de su terreno original, no serán considerados como excedentes y para regularizarlos se considerarán los modos de adquirir la propiedad, contenidos en el marco legal vigente.

Se permitirá regularizar excedentes y/o fajas por una sola vez en el mismo lote.

Artículo 41.- No se podrá aplicar el contenido del presente capítulo en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o certificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;
- c) Cuando el bien inmueble fue adquirido por Sentencia Judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
- d) Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa.

Artículo 42.- Porcentaje del error técnico aceptable de medición - ETAM. - El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral municipal y será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios de naturaleza que tengan una superficie menor a cien metros cuadrados (100,00 m²), se considerará un ETAM igual al diez por ciento (10%).

- b) Para predios de naturaleza que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100,00 m²), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión:

$$ETAM = \frac{1}{\sqrt{AREA}} \times MULTIPLICADOR$$

Por lo tanto, la variación máxima admisible en área corresponde a la siguiente expresión:

$$Diferencia \text{ Máxima Admisible} = a * ETAM$$

Donde:

ETAM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

A = Superficie expresada en metros cuadrados respaldada en escritura pública y en los casos que se hayan presentado fraccionamientos, se debe asegurar que se hayan descontado del área original.

La incorporación al patrimonio del lote que ha sido mal medido se hará previo a la presentación de un Informe Técnico, y el correspondiente estudio de mensuras, siendo que el GADMC-Manta, de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización a favor del propietario que ha sido mal medido, dejando a salvo los derechos a terceros.

Artículo 43.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias. -

La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

- a. En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,
- b. En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia municipal a la información del catastro.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de documentación y/o inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa competente que, in situ, demuestre que no existe el excedente o diferencia.

De verificarse excedente o diferencia de superficie en los trámites y por los mecanismos que se determinen mediante resolución del Alcalde, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este capítulo.

Para determinar la presunción de un Excedente se multiplica un factor a la fórmula del ETAM, de acuerdo a la siguiente tabla:

$$EXCEDENTE = ETAM \times MULTIPLICADOR$$

$$EXCEDENTE = \frac{1}{\sqrt{AREA}} \times MULTIPLICADOR$$

ÁREA M2	FACTOR MULTIPLICADOR
100 - 199	1
200 - 299	2
300 - 499	3
500 -999	4
1.000 - 1999	5
2.000 - 4999	6
5.000 - 9999	7
10.000 - 19999	8
20.000 en adelante	9

Tabla: Factor multiplicador en caso de excedentes de superficie que superen el ETAM

El Área para utilizar es la respaldada en escritura pública y en los casos que se hayan presentado fraccionamientos, se debe asegurar que se hayan descontado del área original.

En la Urbanizaciones y Conjuntos Residenciales, una vez que se hayan protocolizadas las áreas que según la Ley y las Ordenanzas deban entregarse de manera obligatoria al GAD Municipal y establecidas las áreas netas del fraccionamiento, no podrán aparecer ni regularizarse excedentes ni diferencias

Artículo 44.- Determinación de linderos consolidados. - Para la determinación de los linderos consolidados se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos y similares; carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico y sus demarcaciones de acuerdo a la normativa nacional y/o local vigente.

Artículo 45.- Autoridad Administrativa Competente. – El Director/a de la Dirección de Avalúos Catastros y Permisos Municipales, es la Autoridad Administrativa competente para rectificar el área, si el excedente es inferior o igual a 1 ETAM, situación que se regularizará mediante Acto Administrativo para actualizar provisionalmente la ficha catastral predial con la nueva superficie del lote o terreno rectificado y regularizado para que el beneficiario haga la inscripción en el Registro de la Propiedad y posterior liquidación e ingreso al catastro y reliquidación de valores en la Unidad de Rentas

El Alcalde de Manta o su Delegado, es la Autoridad Administrativa competente para suscribir la **Resolución de Adjudicación** del área excedente si es menor o igual al producto resultante de ETAM por el factor multiplicador, misma que deberá instrumentar y otorgar la Dirección de Avalúos Catastros y Permisos Municipales o quien haga sus veces a favor del propietario del lote o terreno a efectos de rectificar y regularizar tal excedente de área. Mientras dure el

proceso, el Director de Avalúos Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces dispondrá actualizar provisionalmente la ficha catastral con la nueva superficie del lote o terreno rectificado y regularizado mediante la indicada Resolución, para requerirse por parte del titular del terreno, su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad y posterior catastro de la Resolución de Adjudicación que le servirá de título.

Será el Concejo Municipal del GAD Manta la autoridad administrativa competente si el área a regularizar es superior al excedente, conforme al Art. 436 del COOTAD.

Artículo 46.- Iniciativa de la regularización. - Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este capítulo, podrá provenir directamente del administrado o de oficio a través de la Autoridad Administrativa Competente del GADMC-Manta.

En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el órgano administrativo competente, formulario que deberá contener la declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del área no está en disputa; y, que la regularización que se solicita, no afecta propiedad municipal ni de terceros.

Cuando la petición sea para regularizar un excedente que supere el ETAM, la declaración juramentada debe realizarla el propietario o uno de los copropietarios del inmueble

A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:

- a. Cédula y papeleta de votación del propietario(s) y/o copropietarios del inmueble, según sea el caso;
- b. Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;
- c. Certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad;
- d. Para los casos de lotes que superen el error técnico aceptable de medición, así como para legalizar los excedentes se deberá presentar el levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble, demostrando que no afecta el derecho de terceros y que tenga relación con los linderos consolidados del lote, y,
- e. Pago de tasa por trámites y servicios municipales en los procedimientos de regularización de superficies que superan el ETAM y de diferencias de áreas de terreno.

Cuando en un trámite que se realice en instancia municipal, se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, el organismo administrativo responsable, deberá notificar previamente al administrado de la forma más expedita para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días; y,

una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará con el inicio del expediente de oficio; se requerirá al administrado la presentación de los requisitos señalados en esta ordenanza, de no hacerlo, se levantará la información catastral respectiva.

Determinado el excedente o diferencia, el órgano competente notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización, desalojo del área, adjudicación forzosa aplicando el marco legal para este efecto, definido en este capítulo.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificarse en forma colectiva por la prensa, a través de una publicación en uno de los periódicos de amplia circulación del Cantón.

Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa. Para el efecto dictará el correspondiente acto administrativo en mérito a los antecedentes del expediente.

Artículo 47.- Informe técnico. - Sin perjuicio de lo previsto en el literal d del artículo anterior, constituirá de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición -ETAM o de diferencias de superficie, a iniciativa del Municipio o del administrado, el informe de la Dirección de Avalúos Catastros y Permisos Municipales, o quien haga sus veces que deberá determinar de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, lo siguiente:

- a. La superficie del excedente o diferencia; y,
- b. El avalúo del lote, para determinar el correspondiente valor del error o excedente.

Para el caso de diferencias, en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a).

Artículo 48.- Regularización de excedentes de superficies que no superan el ETAM.- Los excedentes que no superen el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, para lo cual, la Dirección de Avalúos, Catastros y permisos Municipales, o quien haga sus veces una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo de rectificación el cual para su plena validez se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Artículo 49.- Regularización de diferencias de superficie.- En el caso de diferencias o faltantes entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, se procederá a la rectificación del área gráfica en el catastro, luego de lo cual, la Dirección de Avalúos, Catastros y permisos Municipales, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el

acto administrativo de rectificación, la cual se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Artículo 50.- Regularización de excedentes de superficie que superan el ETAM. - En el caso de excedentes de superficie que superen el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM con relación al título de dominio, la Máxima Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, emitirá el correspondiente acto administrativo disponiendo la rectificación de las medidas, la determinación del área y el avalúo del lote a ser regularizado hasta un máximo establecido en la Tabla establecida en el Art. 43.

A partir de esta área se regulariza por venta en pública subasta y se atenderá al procedimiento señalado por la Ley.

Los actos de rectificación de superficies referidos en esta ordenanza, constituirán justo título a favor de los administrados, dejando a salvo el derecho de terceros.

Artículo 51.- Reserva de Derechos. - El municipio se reserva el derecho de regularización de bienes **mostrencos** a favor de su patrimonio, siempre que no sean considerados objeto de adjudicación forzosa, y cumplan con los requerimientos de área, geometría y proporcionalidad para su aprovechamiento.

Artículo 52.- De la inscripción. - La resolución de regularización de excedentes de superficies que superan el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM, constituye justo título para la modificación de la historia del dominio del lote; para que surta efectos legales, deberá previamente ser protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

El Registro de la Propiedad, remitirá un detalle de la inscripción de las regularizaciones de excedentes o diferencias a la Autoridad Administrativa Competente, a efectos de que proceda con la actualización catastral correspondiente.

Artículo 53.- 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 del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Artículo 54.- La regularización del excedente de un predio, se tramitará por una sola vez y con el correspondiente procedimiento definido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Para las solicitudes que a la fecha de la emisión de la presente ordenanza hayan iniciado su trámite de legalización en la Unidad de Legalización del GADM, se aplicará la determinación y forma de pago más beneficiosa entre la anterior ordenanza y la presente que entra en vigencia.

SEGUNDA. - Las legalizaciones establecidas por Decreto Legislativo como el Decreto No. 32 de 16 de mayo 1986, publicado en el Registro Oficial bajo el No. 438 de fecha 19 de mayo de 1986 para la Legalización de la Parroquia “Eloy Alfaro” del Cantón Manta, Resolución u otro acto administrativo se regularizarán en lo que fuera aplicable conforme a lo establecido en el artículo 6 la presente ordenanza.

DISPOSICION DEROGATORIA ÚNICA. - Se deroga expresamente la Ordenanza que regula la legalización de tierras que carecen de título inscrito en la zona urbana del cantón Manta aprobada el 02 de octubre del 2019, y toda norma municipal de igual o menor jerarquía que contravenga la presente Ordenanza,”

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación y publicación en el Registro Oficial; y, además, se publicará en la Gaceta Oficial y en el dominio web del Gobierno Municipal de Manta, de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la ciudad de Manta en sesión ordinaria virtual celebrada a los seis días del mes de mayo del año dos mil veintiuno.

Dr. Raúl Alberto Castro Flores
VICEALCALDE DE MANTA
PRESIDENTE SESION ENCARGADO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES Y MOSTRENCOS EN EL CANTON MANTA**; fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Manta, en sesión ordinaria virtual del 22 de abril de 2021 y en sesión ordinaria virtual del 6 de mayo de 2021, en primera y segunda instancia respectivamente.

Manta, 07 de mayo de 2021.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES Y MOSTRENCOS EN EL CANTON**

MANTA; y, **ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, 07 de mayo de 2021.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

Sancionó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES Y MOSTRENCOS EN EL CANTON MANTA**, conforme lo establecido en la Ley, el Abg. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde de Manta, en esta ciudad, a los siete días del mes de mayo del año dos mil veintiuno. **LO CERTIFICO.-**

Manta, 07 de mayo de 2021.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL