



## Informativo de Síntesis Legal y Económico

**Quito, viernes 16 de septiembre del 2011**

Este documento ha sido procesado teniendo como fuente bibliográfica el  
**II Suplemento del Registro Oficial No. 536**

### SUMARIO

#### FUNCIÓN EJECUTIVA

##### DECRETO:

[873 Expídese el Reglamento del régimen de transición de los juegos de azar practicados en casinos y salas de juego.....1](#)

##### ORDENANZA MUNICIPAL:

- [Gobierno Municipal de Macará: Que regula la venta y titularización de bienes inmuebles y la regularización de asentamientos urbanos.....4](#)

[<< Ir a sumario >>](#)

#### No. 873

Rafael Correa Delgado  
 PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA  
 Considerando:

Que el Presidente Constitucional de la República, en ejercicio de la potestad conferida por el artículo 104 de la Constitución de la República del Ecuador, en estricto apego a las normas constitucionales y legales del país, mediante oficio No. 5715-SNJ11-55 de 17 de enero del 2011, presentó ante la Corte Constitucional, el pedido de dictamen para proceder a la convocatoria a Consulta Popular, con el fin de enmendar la Constitución de la República y preguntar al pueblo ecuatoriano temas de vital interés para la nación;

Que luego de admitido a trámite el pedido indicado, la Corte Constitucional determinó dos procesos diferenciados, uno para asuntos constitucionales, y otro para temas generales;

Que agotado el trámite de control constitucional previo, la Corte Constitucional emitió su decisión, declarando la constitucionalidad formal condicionada de la Consulta Popular, conforme consta de los dictámenes Nos. 001-11-DRC-CC y 001-DCP-CC-2011 de 15 de febrero del 2011;

Que cumpliendo con los dictámenes mencionados en el párrafo inmediato anterior, mediante Decreto Ejecutivo No. 669, publicado en el Registro Oficial No. 399 del 9 de marzo del 2011, se dispuso convocar a Consulta Popular al pueblo ecuatoriano; Que el pueblo ecuatoriano, en su calidad de mandante y titular de la soberanía, ha decidido, mediante Consulta Popular llevada a

**CORREO LEGAL**  
**¡Legislación al día!**

cabo el 7 de mayo del 2011, de forma mayoritaria, prohibir el establecimiento de negocios dedicados a los juegos de azar tales como casinos y salas de juegos;

Que en virtud de la voluntad del pueblo ecuatoriano enunciada con anterioridad, resulta necesario reglamentar un régimen de transitoriedad con la finalidad de que los negocios dedicados a los juegos de azar, practicados en casinos y salas de juegos, den por terminadas sus actividades cumpliendo con todas sus obligaciones, sean estas civiles, tributarias, laborales, entre otras;

Que mediante oficio No. MT-2011-1626 del 6 de junio del 2011, el Ministerio de Turismo hace la siguiente consulta al Procurador General del Estado: "¿Es procedente o no que el Ministerio de Turismo continúe con el otorgamiento del registro de Turismo o permisos a los Casinos y salas de juego (bingo-mecánicos), a propósito de los procedimientos administrativos que se encuentran en trámite, observando el mandato de la consulta popular de 7 de mayo de 2011, constante en la pregunta 7?";

Que el Procurador General del Estado mediante oficio No. 02932 del 22 de julio del 2011, absuelve la consulta indicada en el párrafo inmediato anterior, determinado, entre otras cosas, que "(...) no es procedente que el Ministerio de Turismo otorgue registro de turismo a nuevos casinos y salas de juego, aún cuando los procedimiento para ello se hubieren iniciado con anterioridad a la publicación de los resultados oficiales de la consulta popular, pues aquello constituiría incumplimiento por parte de esa Cartera de Estado, de su obligación de acatar los resultados oficiales sobre la pregunta 7 de la consulta popular de mayo 7 de 2011, relacionada con la prohibición de los juegos de azar con fines de lucro.";

Que, así mismo el Procurador General del Estado mediante Oficio No. 2936 de la misma fecha, absuelve la consulta del Ministerio de Turismo contenida en el oficio No. MT-20111981 de 6 de julio del 2011, determinando, entre otras cosas, que "(...) no es procedente que el Ministerio de Turismo continúe con el otorgamiento de nuevos registros de personas naturales o jurídicas para la fabricación y ensamblaje, comercialización e importación de equipos, máquinas tragamonedas, repuestos y sus accesorios destinados a los casinos y salas de juego (bingo - mecánicos), aún cuando los procedimientos administrativos para obtener tal registro se hubieren iniciado con anterioridad a la publicación de los resultados oficiales sobre la pregunta 7 de la consulta popular de mayo 7 de 2011, relacionada con la prohibición de los juegos de azar con fines de lucro.";

Que el inciso final del artículo 106 de la Constitución dispone que, el pronunciamiento popular respecto a un asunto propuesto a referéndum, consulta popular o revocatoria del mandato "será de obligatorio e inmediato cumplimiento"; y,

En ejercicio de sus facultades conferidas por el número 13 del artículo 147 de la Constitución de la República del Ecuador y la letra f) del artículo 11 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva,

Decreta:

#### **EL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE TRANSICIÓN DE LOS JUEGOS DE AZAR PRACTICADOS EN CASINOS Y SALAS DE JUEGO**

Artículo 1.- A partir de la vigencia del presente Decreto Ejecutivo, todos aquellos establecimientos dedicados al juego de azar, tales como casinos, casas de apuesta, salas de juegos, entre otros, cesarán sus actividades; salvo aquellos que se encuentren en hoteles de lujo y primera categoría y además cuenten con registro vigente del Ministerio de Turismo. También cerrarán inmediatamente sus puertas y terminarán sus actividades, los casinos o las salas de juego que funcionaban sobre la base de recursos de amparo, protección y otros recursos constitucionales y legales, los cuales quedaron ipso iure sin efecto a partir del mandato popular.

Artículo 2.- Para el caso de casinos ubicados dentro de los hoteles de lujo y primera categoría, o en locales que tengan acceso directo o desde los hoteles formando una sola unidad turística, así como para el caso de las salas de juego (bingo - mecánicos) que se dediquen exclusivamente al juego mutal de bingo, que cuenten con registros vigentes y autorizados por el Ministerio de Turismo. para su funcionamiento, tendrán el plazo máximo improrrogable de hasta seis meses, contados a partir de la publicación del presente decreto ejecutivo en el

Registro Oficial, para el cese de sus actividades de negocio o comerciales y consiguiente cierre de sus establecimientos.

Artículo 3.- El plazo indicado en el artículo anterior, tiene como única y exclusiva finalidad que las personas naturales o jurídicas propietarias o administradoras de los casinos y salas de juego (bingo - mecánicos), acatando las normas vigentes, realicen los trámites pertinentes para el respectivo cierre de sus instalaciones y además cumplan con sus obligaciones contraídas o que se generen por motivos del mencionado cierre.

En el caso de los pagos de indemnizaciones por despido intempestivo que se realicen a los trabajadores que laboren en los casinos y salas de juego (bingo - mecánicos) producto de los cierres, las personas naturales o los representantes legales de las personas jurídicas propietarias o administradoras de estos, no tendrán derecho para pedir repetición al Estado, ni indemnización alguna.

Artículo 4.- Dentro del plazo determinado, las personas naturales o jurídicas propietarias o administradoras de los casinos y salas de juego (bingo - mecánicos), a los que se refiere el artículo 2 del presente decreto ejecutivo, deberán cumplir con todas las obligaciones que hubiesen contraído, sean estas: laborales, tributarias, civiles, entre otras.

Artículo 5.- La SENAE prestará las facilidades del caso, para que las personas naturales o jurídicas dueñas de los establecimientos que se encuentren a la fecha debidamente registradas en el Ministerio de Turismo, reexporten las mesas de ruleta, punto y banca, poker, blackjack, bacará, mini bacará, bacará plus, craps (dados), Texas Holdem, máquinas de juego mecánicas, electromagnéticas o electrónicas, única y exclusivamente si hubieren cumplido con las obligaciones establecidas en el artículo anterior.

#### DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: El Ministerio de Turismo y el Ministerio del Interior, así como las demás instituciones competentes, coordinarán las acciones del caso con el objeto de velar por el cumplimiento del contenido del presente decreto ejecutivo, y continuarán realizando las respectivas labores de control.

SEGUNDA: El Ministerio de Relaciones Laborales ofrecerá, a los actuales trabajadores de aquellos establecimientos dedicados al juego de azar, que por el presente decreto ejecutivo den por terminadas sus actividades de negocio o comerciales, cursos de capacitación; adicionalmente, a través del registro de dichos trabajadores en la Red Socio Empleo, se permitirá el vínculo entre la oferta y demanda laboral para facilitar su inserción laboral.

TERCERA: Queda prohibida la importación de toda clase de bienes relacionados con las actividades de casinos y salas de juego (bingos - mecánicos).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA El Ministerio de Turismo, dentro del plazo de 15 días contados a partir de la vigencia del presente decreto ejecutivo, emitirá las normas correspondientes para el funcionamiento de los establecimientos determinados en el artículo 2, las cuales deberán referirse exclusivamente al control y a la terminación de la actividad en el Ecuador.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA: Deróguense expresamente las siguientes normas legales:

1. El Reglamento de Casinos y Salas de Juego (bingo-mecánicos), contenido en el Decreto Ejecutivo No. 815, publicado en el Registro Oficial No. 248 del 9 de enero del 2008.
2. Las Normas Técnicas de Casinos y Salas de Juego (bingo-mecánicos), contenidas en el Acuerdo Ministerial No. 20080033, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 de 30 de julio del 2008.
3. La Resolución No. 590 de 29 de octubre del 2010 emitida por el Consejo de Comercio Exterior e Inversiones, COMEXI.

SEGUNDA: Deróguense todas aquellas normas de igual o menor jerarquía que contravengan con las disposiciones dictaminadas en el presente reglamento.

#### DISPOSICIÓN FINAL

El presente decreto ejecutivo entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Dado en el Palacio Nacional, a 9 de septiembre del 2011. f.) Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la República.

f.) Freddy Ehlers Zurita, Ministro de Turismo. Documento con firmas electrónicas.

[<< Ir a sumario >>](#)

#### **EL GOBIERNO MUNICIPAL DE MACARÁ**

Considerando:

Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”. En cuya virtud, al Gobierno Municipal le corresponde emitir políticas y acciones que hagan efectivo el acceso a la propiedad de inmuebles ubicados en el sector urbano de su circunscripción;

Que, el artículo 321 de la Constitución determina que: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”. En tanto que el artículo 324 dispone que “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, por su parte el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 436 faculta a “Los...concejos,... podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado.”. En tanto que el artículo 437 determina los casos en los que procede la venta de los bienes de dominio privado municipal;

Que, el último inciso del artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que “Mediante ordenanza, los concejos municipales y distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito, en los casos previstos en este Código. No podrán titularizarse predios de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.”;

Que, el artículo 596 del mismo código reconoce la capacidad jurídica de los gobiernos municipales de que: “Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, podrán declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada gobierno autónomo metropolitano o municipal establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado.”. Que, es necesario dictar las normas municipales que permitan hacer efectivo el acceso a la propiedad, mediante la venta de bienes de dominio privado municipal, titularizar la propiedad y regularizar los asentamientos urbanos, en forma ordenada y siguiendo los procedimientos que eviten afectar los intereses municipales o a la propiedad de los particulares; y,

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 240 de la Constitución, en el artículo 7 y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

La siguiente:

## ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA Y TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS

### TÍTULO I

#### GENERALIDADES

Art. 1.- **Ámbito.**- La Ordenanza que regula la venta y titularización de bienes inmuebles y la regularización de asentamientos humanos es aplicable en el sector urbano de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales de la jurisdicción del cantón Macará.

Art. 2.- **Objeto.**- La presente ordenanza establece los parámetros, criterios y procedimientos para acordar la autorización para la venta, permuta o hipoteca de bienes de dominio privado municipal; para la titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito; y, para regularizar los asentamientos humanos consolidados existentes en el sector urbano del cantón Macará.

Art. 3.- **Garantía de Propiedad.**- La administración municipal garantizará la propiedad sobre inmuebles ubicados en el sector urbano del cantón Macará, en cuyo propósito cuando existan títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, solo previa expropiación y pago del justo precio podrá adjudicar a favor de poseedores.

Art. 4.- **Posesión.**- Se entenderá como la tenencia tranquila y pacífica de un bien inmueble determinado, con el ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga el inmueble por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y en su nombre.

Art. 5.- **Bienes de Dominio Privado Municipal.**- Son aquellos que conforme al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización son administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios del derecho privado, que se encuentran catastrados y registrados a favor del Gobierno Municipal.

Art. 6.- **Bienes Mostrencos.**- Se denominan bienes mostrencos a aquellos inmuebles abandonados, de los cuales se desconoce su dueño. Reciben el nombre de mostrencos debido a que se deben demostrar o pregonar para ser susceptibles de propiedad privada.

Art. 7.- **Bienes no susceptibles de Venta, Titularización o Regularización.**- No son susceptibles de venta, permuta, hipoteca, adjudicación, titularización, legalización, donación o comodato de naturaleza alguna, los bienes de dominio público municipal entre los que cuentan las áreas verdes o comunales; los predios de protección forestal; las áreas de protección ecológica; los que tengan pendientes superiores al treinta por ciento (30%); los que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas y sus áreas de protección en una distancia de treinta metros contados desde la ribera, lago o playa; los que se encuentren sobre quebradas embauladas y zonas de riesgos.

### TÍTULO II

#### VENTA, TITULARIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN

##### CAPÍTULO I

##### VENTA, PERMUTA, HIPOTECA O COMODATO

Art. 8.- **Administración de Bienes de Dominio Privado Municipal.**- Los bienes de dominio privado municipal serán administrados con criterios de eficiencia y rentabilidad a fin de obtener el mayor rendimiento financiero a favor del Gobierno Municipal, para lo cual podrán ser entregados en arrendamiento.

Art. 9.- Casos en los que procede la Venta, Permuta, Hipoteca y Comodato.- La venta, permuta, hipoteca y el comodato procede en los casos previstos en los artículos 437, 439, 440 y 441 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente.

Art. 10.- Informes.- Una vez requerida la venta, permuta, hipoteca o comodato, las áreas administrativas municipales presentarán al Alcalde o Alcaldesa, los siguientes informes previos:

a) La Dirección Financiera certificará que el inmueble consta en el inventario actualizado de los bienes de dominio privado municipal y acreditará motivadamente que el inmueble no es necesario a la administración, que ha dejado de ser útil o que es más conveniente su enajenación, permuta, hipoteca o comodato;

b) El Área de Avalúos y Catastros informará si el inmueble se encuentra catastrado como bien de propiedad privada municipal con determinación del valor real de la propiedad, actualizado, considerando los precios de mercado;

c) El Área de Planificación informará sobre la ubicación, afectaciones existentes y más condiciones del inmueble, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial y adjuntará un levantamiento planimétrico con determinación de superficie y linderos;

d) La Procuraduría Síndica informará sobre la legalidad y procedencia de la venta, permuta, hipoteca o comodato; y que se hayan cumplido los requisitos previstos en la ley y esta ordenanza; y,

e) La Comisión Permanente de Planificación y Finanzas, dentro del plazo otorgado por el Alcalde o Alcaldesa, emitirá informe motivado sobre la conveniencia institucional y legalidad de la venta, permuta, hipoteca o comodato.

Art. 11.- Resolución del Concejo Municipal.- Con los informes determinados en el artículo anterior, el Concejo Municipal, con el voto favorable de los dos tercios de sus integrantes emitirá la resolución mediante la cual acuerde y autorice la venta, permuta, hipoteca o comodato de los bienes inmuebles de dominio privado municipal.

Art. 12.- Venta a Arrendatarios.- Cuando los arrendatarios hubieren cumplido satisfactoriamente las cláusulas del contrato de arrendamiento, el Concejo, a petición de los actuales arrendatarios, autorizará la renovación de esos contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin necesidad de subasta pública; pero sujeta a los precios de mercado determinados a la fecha de arrendamiento o venta. La adjudicación de locales en mercados, centros comerciales, terminales terrestres municipales u otros similares podrá obviarse el sistema de subasta o remate, previo informes técnicos y económicos y la autorización del Concejo Municipal.

Art. 13.- Otros casos de Venta.- Cuando se trate de venta a favor de instituciones del Estado, podrá proceder en forma directa; cuando la venta corresponda a otras personas de derecho privado, la venta, solo procederá en subasta pública.

Art. 14.- Compraventa de Fajas, Lotes o Excedentes.- Se consideran lotes de terreno municipal aquellos que tengan 200 m<sup>2</sup> o más; por fajas, aquellos terrenos menores a 200 m<sup>2</sup> o provenientes de rellenos que no sean aptos para soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinas o que no sean susceptibles de mantenerlas como áreas verdes o comunales, según informe motivado del área de planificación; son excedentes o diferencias, aquellas superficies de terreno provenientes de errores de medición, es decir que superen el área constante en el título y que se determinen al momento de efectuar una medición por cualquier causa.

Los lotes serán enajenados en pública subasta; las fajas serán subastadas entre los propietarios de inmuebles colindantes, si no hubieren oferentes, fuese uno solo el colindante o en el caso de los excedentes o diferencias, será adjudicada forzosamente al colindante que a juicio de la Municipalidad sea el más llamado a adquirirla, en cuyo caso se expedirá el correspondiente título de crédito, sin que se pueda negar a adquirirlo.

Art. 15.- Permutas.- Los terrenos de propiedad municipal podrán ser permutados con lo de propiedad de otras instituciones públicas o de los particulares, tomando en cuenta el valor real de los predios urbanos objeto de permuta. Si existiera diferencia en el valor real, a favor de una de las partes, la otra cubrirá el valor hasta completar esa diferencia.

Art. 16.- Precio.- La venta o permuta se efectuará tomando como base el valor real de la propiedad, actualizado y calculado al precio de mercado. Cuando uno de los cónyuges adquirentes pertenezca a los grupos de atención prioritaria o adolezca de una enfermedad catastrófica o uno o más de sus hijos o hijas adolezca de discapacidad permanente o enfermedad catastrófica, según la gravedad calificada por la Comisión Permanente de Igualdad y Equidad, podrá reducirse hasta la mitad del valor real de la propiedad.

Art. 17.- Forma de Pago.- Los pagos por concepto de enajenación o las diferencias a las que hubiere lugar, podrán ser cubiertas de contado o pactadas hasta cinco años plazo, en cuyo caso se aplicará los intereses legales y será gravada con hipoteca y prohibición de enajenar, hasta que se cubra la totalidad de la obligación.

Art. 18.- Incumplimiento en el pago de Cuotas.- Cuando el comprador a plazos no pague cinco cuotas de amortización continuas, el inmueble revertirá a la Municipalidad, por el precio que hubiese pagado su titular, en cuyo caso los intereses se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo inmueble. Previo informe del Director Financiero Municipal, el Alcalde o Alcaldesa, mediante resolución motivada ordenará la reversión, la misma que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, para los efectos legales. El propietario podrá apelar ante el Concejo Municipal, dentro de los siguientes tres días de notificada la resolución, siempre que acompañe la certificación de pago de la totalidad de la obligación liquidada a esa fecha.

Art. 19.- Comodato.- El contrato de comodato procederá con instituciones del Estado, garantizando que transcurrido el plazo de uso, el Gobierno Municipal recupere la posesión con todos bienes, servicios, obras u otros similares que se hubieren agregado al inmueble.

## CAPÍTULO II

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA Art. 20.- Derecho a la Titularización.- Los poseedores de predios urbanos o de expansión urbana, que carezcan de título inscrito en el Registro de la Propiedad, llamados bienes mostrencos, que no correspondan a los bienes de dominio público o privado municipal y cuya posesión o titularidad de dominio no se encuentre en disputa tendrán derecho a la titularización administrativa.

Art. 21.- Requisitos.- Los requisitos para acceder a la titularización administrativa, son los siguientes:

- a) Acreditar con el certificado de Avalúos y Catastros y del Registro de la Propiedad, que el lote de terreno debidamente singularizado, carezca de título inscrito a favor de ninguna persona natural o jurídica;
- b) Presentar una declaración juramentada ante el Juez o Notario, expresando que la propiedad por la cual ha solicitado titularización administrativa, no se encuentra en litigio civil o penal;
- c) Acreditar mediante información sumaria, que se encuentran en posesión tranquila, pacífica, ininterrumpida con el ánimo de señores y dueños durante al menos cinco años consecutivos;
- d) En el caso que hubiere adquirido mediante contrato de compraventa, promesa de compraventa o compraventa de derechos y gananciales presentarán copia debidamente certificada por Notario Público;
- e) Presentar una solicitud en el formulario elaborado por la Administración Tributaria Municipal, al que se agregará además de la información detallada, un croquis con determinación precisa de los linderos; y,
- f) Certificado de no adeudar a la Municipalidad.

Art. 22.- Procedimiento para la Titularización.- Presentada la solicitud de titularización administrativa con los documentos señalados en el artículo anterior, el alcalde dispondrá que la Administración Municipal presente los siguientes informes secuenciales:

El Área de Planificación Municipal informará sobre afectaciones o limitaciones previstas por efectos del ordenamiento territorial; o si se encuentra ubicada en una de las zonas no susceptibles de titularización previstas en la ley y esta ordenanza;

El Área de Avalúos y Catastros Municipales realizará una inspección ocular a fin de verificar los datos aportados por el solicitante.

La Procuraduría Síndica emitirá informe sobre la legalidad y procedencia de la resolución de titularización administrativa.

Art. 23.- Pago de Derechos de Titularización.- Con el informe de la Procuraduría Síndica se le notificará al solicitante a fin de que en caso de ser negativo, dentro de los siguientes tres días, adjunte documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos, en cuyo caso el Procurador Síndico podrá modificar su informe, caso contrario se archivará el expediente.

Si el informe fuere favorable, el solicitante pagará en la Tesorería Municipal, por concepto de derecho de titularización, el equivalente al 0.5% de un salario básico unificado de un trabajador en general por cada metro cuadrado de terreno a ser titularizado. Cuando uno de los cónyuges adquirentes pertenezca a los grupos de atención prioritaria o adolezca de una enfermedad catastrófica o uno o más de sus hijos o hijas adolezca de discapacidad permanente o enfermedad catastrófica, según la gravedad calificada por la Comisión Permanente de Igualdad y Equidad, podrá reducirse hasta la mitad del valor real de la propiedad.

Art. 24.- Resolución Administrativa.- Con el informe favorable y el pago por concepto de derecho de titularización, el Alcalde o Alcaldesa, expedirá la resolución administrativa de regularización de la propiedad sobre el inmueble, en la cual constarán los nombres y apellidos del titular de dominio, la ubicación y los linderos precisos del inmueble.

Art. 25.- Protocolización y Registro.- La resolución administrativa será protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro de la Propiedad, cuyos costos correrán de cuenta del beneficiario o beneficiaria.

### CAPÍTULO III

#### REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS CONSOLIDADOS

Art. 26.- Registro de Asentamientos Humanos.- Para que un asentamiento humano, sea considerado en la gestión municipal, deberá presentar en la Dirección de Planificación, los documentos que justifiquen los siguientes requisitos:

1. Censo poblacional.
2. Inventario de servicios básicos, e infraestructura existentes.
3. Escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad sobre la propiedad del suelo.
4. Las dimensiones y linderos del área ocupada.
5. La población o número de habitantes asentados en el sector, con un mínimo de ciento cincuenta habitantes.

Art. 27.- Levantamiento Planimétrico e Informe.- Con la información, la Dirección de Planificación, previa autorización de la máxima autoridad administrativa municipal, realizará el levantamiento planimétrico del área del asentamiento, con la identificación de los propietarios del suelo y la identificación de los titulares de dominio del mismo y formulará un informe motivado sobre la necesidad y conveniencia de la regularización. Con el informe, el Alcalde o Alcaldesa iniciará el proceso de regularización de asentamientos humanos.

Art. 28.- Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Urbanos.- Con el propósito de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en el sector urbano y de expansión urbana del cantón Macará, el Concejo Municipal podrá declarar de utilidad pública con fines de expropiación y de dotación de servicios básicos a los predios ocupados por asentamientos, a fin de adjudicar los lotes correspondientes a sus posesionarios, conforme determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 29.- Obligatoriedad de Dotar Servicios Básicos.- Los predios ocupados por asentamientos humanos, objeto de expropiación para regularlos, serán obligatoriamente dotados de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, recolección y procesamiento de basura y de obras públicas como asfaltado de sus calles y otros que permitan a sus habitantes, vivir con dignidad, cuya financiación correrá de cuenta del Gobierno Municipal, para lo cual podrá contar con apoyo de otras entidades del Estado.

La recuperación de los valores invertidos, serán recuperados por la Administración Municipal, mediante el sistema de contribuciones especiales de mejora, en el que se tendrá en cuenta el aporte de los beneficiarios de las obras y servicios públicos.

Art. 30.- Criterios para considerar asentamientos humanos consolidados.- Se considerarán asentamientos humanos consolidados cuando se verifiquen al mismo tiempo los siguientes criterios:

- a) Ocupación de lotes de terreno fraccionados de hecho y sin consentimiento de su titular de dominio de predios urbanos o de expansión urbana que cuente con título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad;
- b) Condiciones de habitabilidad precarias debido a la falta o insuficiencia de servicios públicos domiciliarios;
- c) Ocupación del inmueble por personas que carezcan de otro terreno donde pudieran construir su vivienda y que además, pertenezcan a familias de ingresos económicos mensuales inferiores al equivalente a una remuneración mensual unificada del trabajador privado;
- d) Ocupación del inmueble por varias familias, cuyo número de habitantes supere las ciento cincuenta personas, cuya área de terreno de cada lote no supere los 250 metros cuadrados; y,
- e) Ocupación de los lotes por más de tres años consecutivos, sin intervención de personas dedicadas al tráfico de tierras, esto es, que no hubieren pagado valor alguno a no propietarios del inmueble.

Art. 31.- Valor de los inmuebles adjudicados.- El justo precio será fijado por el Área de Avalúos y Catastros Municipales, con base en el valor real de la propiedad, sin considerar las variaciones derivadas del uso actual de bien o su plusvalía.

Art. 32.- Forma de Pago.- El valor de los inmuebles adjudicados mediante regularización de asentamientos humanos, podrán ser cubiertos de contado o pactados libremente entre la Administración Municipal y cada uno de los adjudicatarios, en plazos que no excederán de veinticinco años, en cuyos casos se aplicarán los intereses legales.

Art. 33.- Procedimiento para la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos.- Esta modalidad de expropiación seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en el parágrafo Único de la Sección Séptima del Capítulo VIII del Título VIII con las modificaciones previstas en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 34.- Organización y participación comunitaria.- Para la distribución de los recursos municipales se preferirá a aquellos asentamientos humanos, que demuestren un proceso organizativo, medible a través de un censo que comprenderá:

- Porcentaje de miembros que participaron en la última asamblea.
- Porcentaje de miembros que concurrieron a la última convocatoria para realización de trabajos comunitarios.
- Los que se encuentran federados con organizaciones jurídicas legalmente constituidas.

Art. 35.- Apoyo a la Autogestión Comunitaria.- El Concejo Municipal apoyará y fomentará los procesos autogestionarios de desarrollo humano en las comunidades, en este sentido establecerá un especial énfasis en:

- Capacitación en salud y educación comunitaria.
- Generación de destrezas y adquisición de conocimientos técnicos por medio de la capacitación.
- Los proyectos que tengan por fin la generación de capacidad económico-productiva, como los procesos de capacitación para el empleo productivo y adaptación tecnológica.
- El fortalecimiento organizativo que permita la autogestión de los proyectos y procesos.

El Gobierno Municipal coordinará con las instituciones públicas y privadas del cantón, a fin de aplicar los principios determinados en esta norma. Art. 36.- Criterios de prioridad para proyectos.- La asignación de recursos para proyectos básicos para las comunidades,

considerará criterios de priorización de gasto, en los que se tomarán en cuenta los siguientes factores:

- a) Zonificación;
- b) Nivel de pobreza;
- c) Densidad poblacional;
- d) Organización comunitaria; y,
- e) Participación comunitaria. Se dará igualmente prioridad a los proyectos que satisfagan directamente las necesidades básicas de las comunidades.

#### DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los contratos de venta, permuta, comodato, hipoteca, arrendamiento, titularización o regularización de bienes raíces se hará por escritura pública, en la que constarán las condiciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esta ordenanza y las que consten en la autorización correspondiente, a fin de garantizar su efectividad y cumplimiento.

SEGUNDA.- La Dirección Financiera Municipal, con apoyo del Área de Avalúos y Catastros, mantendrá actualizado el catastro de bienes inmuebles de propiedad pública y privada municipal.

TERCERA.- Los bienes muebles de dominio y uso público municipal, no podrán ser cambiados de categoría, conforme prevé el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CUARTA.- Previo a la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación para regularizar los asentamientos humanos, la Dirección Financiera certificará sobre la disponibilidad de fondos presentes o futuros para ejecutar programas o proyectos de dotación de obras y servicios básicos.

QUINTA.- Los informes que deben ser presentados por las direcciones municipales correspondientes, deberán presentarse hasta un máximo de quince días, el incumplimiento de este plazo, será sancionado administrativamente.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los procesos de adjudicación iniciados conforme a la Ordenanza que regula el proceso de adjudicación y venta de terrenos municipales ubicados en la zona urbana y zonas de expansión urbana, se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Dentro del plazo de ciento veinte días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección Financiera, con apoyo del Área de Avalúos y Catastros, actualizará el catastro de bienes de dominio privado municipal y determinará las áreas no susceptibles de venta, titularización y regularización previstas en esta ordenanza.

TERCERA.- Los trámites que han sido presentados con anterioridad a la aprobación de esta ordenanza, seguirán su curso normal hasta la legal celebración de la escritura pública correspondiente, en base a la presente ordenanza.

CUARTA.- Los representantes judiciales del Gobierno Municipal de Macará procederán a levantar todas las prohibiciones de enajenar que pesan sobre las propiedades adjudicadas en base a la ordenanza publicada en el Registro Oficial N° 389 de fecha miércoles 1 del 2006, en razón de que esta se derogará expresamente en las disposiciones finales de esta ordenanza.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Deróguese la "Ordenanza que regula el proceso de adjudicación y venta de terrenos municipales ubicados en la zona urbana de Macará", publicada en el Registro Oficial N° 389 de

fecha miércoles 1 del 2006; y, la "Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación y Venta de Terrenos Municipales ubicados en la Zona Urbana y Zonas de Expansión Urbana del Gobierno Municipal de Macará", publicada en el Registro Oficial N° 317 del 10 de noviembre del 2010 y todas sus reformas posteriores.

Segunda.- Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del GAD Municipal del cantón Macará sin el perjuicio de ser publicada en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Macará, a los nueve días del mes de mayo del dos mil once.

f.) Ing. Pedro Quito Orellana, Alcalde del cantón Macará. f.) Leonardo Vega Hidalgo, Secretario General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico: Que, la presente ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA Y TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS, fue aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Municipal del Cantón Macará, en sesiones ordinarias del 2 y 9 de mayo del 2011, respectivamente.

Macará, 11 de mayo del 2011. f.) Leonardo Vega Hidalgo, Secretario General.

ALCALDÍA DEL CANTÓN MACARÁ.- En la ciudad de Macará, a los trece días del mes de mayo del dos mil once, a las 10h00 horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono.- LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA Y TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS ejecútese y promúlguese la presente ordenanza municipal.

f.) Ing. Pedro Quito Orellana, Alcalde del cantón Macará.

Proveyó y firmó la presente ordenanza, conforme el decreto que antecede el Ing. Pedro Quito Orellana, Alcalde del cantón Macará, a los trece días del mes de mayo del dos mil once; lo certifico.

f.) Leonardo E. Vega Hidalgo, Secretario General.