

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable constituye un derecho garantizado por la Constitución de la República del Ecuador, cuyo cumplimiento es responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en el marco de sus competencias. En concordancia, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como uno de sus fines la garantía de este derecho, así como la facultad de los municipios para regular el uso y ocupación del suelo dentro de su jurisdicción.

En el cantón San Jacinto de Yaguachi persiste una realidad social marcada por la existencia de numerosas familias que ocupan terrenos de propiedad municipal sin contar con un título de dominio, principalmente en **centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados urbanos en el cantón San Jacinto de Yaguachi: regularización de excedentes o diferencias en el área de terrenos ubicados en la zona urbana**. Esta situación genera inseguridad jurídica y limita el acceso pleno a servicios, inversiones y mejores condiciones de vida.

En este contexto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en ejercicio de su facultad normativa establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, considera necesario actualizar y fortalecer su normativa vigente, con el propósito de facilitar y agilizar los procesos de regularización y legalización de terrenos municipales, a través de la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE LA COMPRAVENTA DE TERRENOS MUNICIPALES PRODUCTO DE LA APLICACIÓN A LA ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI, ADJUDICACIONES BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL, ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CENTROS URBANOPARROQUIALES Y ASENTAMIENTOS DECLARADOS URBANOS EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI: REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN EL ÁREA DE TERRENOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA**.

La presente reforma responde a la necesidad de simplificar los procedimientos administrativos y brindar mayor seguridad jurídica a los poseedores, incorporando un enfoque social que prioriza el bienestar de la población y el acceso efectivo al derecho a la vivienda.

De esta manera, se busca promover la legalización de la tenencia de la tierra, mejorar la calidad de vida de los habitantes y contribuir al desarrollo ordenado y planificado del cantón San Jacinto de Yaguachi.

ORDENANZA No. 003 -2026.
EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI.

CONSIDERANDOS.

Que, el numeral 2 del artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades";

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";

Que, el numeral 26 del artículo 66 de nuestra carta magna, señala: "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 con el 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 240 de nuestra carta magna establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias";

Que, el artículo 264 de la Constitución 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 literal f) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tiene como uno de sus fines "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias";

Que, en el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al tratar sobre la facultad normativa, dice "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los... concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos o resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial";

Que, el artículo 54, en su literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal "Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales";

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 las 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, 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;

b) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales";

Que, el artículo 442 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Requisitos. - Para la venta de bienes muebles se exigirá (...) b) Que se hayan cumplido los demás requisitos legales".

Que, en el Registro Oficial - Edición especial No. 503, de fecha martes 19 de agosto del año 2025, se publicó la "Ordenanza de la compraventa de terrenos municipales producto de la aplicación a la ordenanza que norma la regularización y adjudicación administrativa de los bienes mostrencos en el cantón San Jacinto de Yaguachi, adjudicaciones bienes inmuebles del patrimonio municipal, adjudicaciones forzosas de fajas municipales ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados urbanos en el cantón San Jacinto de Yaguachi: regularización de excedentes o diferencias en el área de terrenos ubicados en la zona urbana".

En ejercicio de las atribuciones que la ley le confiere a los Concejos Municipales en los artículos 7, 57 literal a), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE LA COMPRAVENTA DE TERRENOS MUNICIPALES PRODUCTO DE LA APLICACIÓN A LA ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI, ADJUDICACIONES BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL, ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CENTROS URBANO-PARROQUIALES Y ASENTAMIENTOS DECLARADOS URBANOS EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI: REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN EL ÁREA DE TERRENOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA.

Artículo 1. – Sustitúyase el Art. 3, por el siguiente. - Característica de los lotes de terrenos a adjudicarse. - Para todos los casos en los que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi, proceda adjudicar a los poseedores y/o beneficiarios de los lotes de Terrenos, estos no podrán ser menores a 200 metros cuadrados, salvo en casos excepcionales de planes de vivienda de interés social, en donde el tamaño del lote establecerá técnicamente de acuerdo a la necesidad y número de beneficiarios, pero en ningún caso podrá ser menor a 60 metros cuadrados (con un frente mínimo de 6 metros y un fondo de 10 metros), excepto aquellos asentamientos de hecho, en edificaciones existente no menor a cinco años.

Artículo 2. –Cámbiese en el artículo Art. 4, de la siguiente manera:

1. En el inciso referente a los requisitos que debe cumplir y presentar el beneficiario, sustitúyase el punto correspondiente "*Copia del pago predial del año inmediato anterior.*", **por el siguiente:**
 - "*Copia de los tres últimos pagos de los impuestos prediales.*"
2. En el inciso referente a los documentos que debe anexar la Dirección de Ordenamiento Territorial al expediente, sustitúyase el punto correspondiente "*Certificado de avalúo, linderos y mesuras del predio solicitado a la Dirección de Avalúos, Catastro y Usos de Suelo.*", **por el siguiente:**
 - "*Certificado de avalúo y catastro emitido por la Jefatura de Avalúos, Catastro y Usos de Suelo, en el que conste que el poseionario se encuentra censado según el último levantamiento catastral; documento en el que deberá detallar además el avalúo, linderos y mesuras del predio.*"

Artículo 3. – Sustitúyase el Art. 5, por el siguiente. - El valor fijado para la venta de solares municipales será de USD. 1.00. Independientemente de donde se encuentre ubicados, siempre que se encuentre considerados como bienes mostrencos dentro de la jurisdicción de San Jacinto de Yaguachi.

En los centros poblados dentro de sus respectivas jurisdicciones, que sean considerados urbanos en el catastro municipal, así como aquellos que en el futuro sean declarados bienes mostrencos.

La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial - Avalúos y Catastro, a través del área competente, será responsable de realizar la liquidación correspondiente en función del metraje cuadrado.

DISPOSICIONES TRANSITORIA

UNICA. – A los procedimientos de legalización de terrenos municipales iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza reformativa, que hayan sido aprobados mediante resolución del Concejo Municipal y que no se encuentren formalizados; es decir, que no hayan sido elevados a escritura pública, inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón ni incorporados al catastro municipal, se les permitirá acogerse al nuevo régimen previsto en esta ordenanza.

Para tal efecto, los interesados deberán completar y presentar la documentación habilitante que determine la normativa vigente, en virtud de la inexistencia o incompletitud de los expedientes individuales correspondientes a las ventas previamente aprobadas.

Le corresponderá a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastro realizar la verificación del acto administrativo previamente aprobado.

DISPOSICIONES GENERAL

UNICA. – Prorróguese la vigencia de la *Ordenanza de la compraventa de terrenos municipales, producto de la aplicación a la ordenanza que norma la regularización y adjudicación administrativa de los bienes mostrencos en el cantón San Jacinto de Yaguachi, Adjudicaciones bienes inmuebles del patrimonio municipal, adjudicaciones forzosas de fajas municipales ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados urbanos en el cantón San Jacinto de Yaguachi: regularización de excedentes o diferencias en el área de terrenos ubicados en la zona urbana,* publicada mediante Edición Especial - Registro Oficial No. 503, con fecha martes 19 de agosto del año 2025.

En un año adicional al ya existente, contados desde el 10 de julio del 2026; esto sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y Página Web Institucional.

DISPOSICIONES FINALES

UNICA. – Esta ordenanza tendrá excepcionalidad ante otras ordenanzas vigentes dentro de la circunscripción territorial descrita en artículos anteriores.

Dado y firmado en la sala de sesiones del concejo municipal de San Jacinto de Yaguachi, a los 29 días del mes de abril del año 2026.

Lcda. Viviana Olivares Coll.
ALCALDESA DEL CANTÓN

Ab. Manuel Decker Gómez.
SECRETARIO GENERAL.

San Jacinto de Yaguachi, 29 de abril del 2026.

El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi. **CERTIFICA.** – QUE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE LA COMPRAVENTA DE TERRENOS MUNICIPALES PRODUCTO DE LA APLICACIÓN A LA ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI, ADJUDICACIONES BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL, ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CENTROS URBANO-PARROQUIALES Y ASENTAMIENTOS DECLARADOS URBANOS EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI: REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN EL ÁREA DE TERRENOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA, fue conocida, discutida y aprobada en las

sesiones del 23 de abril del 2026 y 29 de abril del 2026. Esto de conformidad con el Art. 322 inciso Tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

**Ab. Manuel Decker Gómez.
SECRETARIO GENERAL.**

San Jacinto de Yaguachi, 29 de abril del 2026.

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi. - Toda vez que la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE LA COMPRAVENTA DE TERRENOS MUNICIPALES PRODUCTO DE LA APLICACIÓN A LA ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI, ADJUDICACIONES BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL, ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CENTROS URBANO-PARROQUIALES Y ASENTAMIENTOS DECLARADOS URBANOS EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI: REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN EL ÁREA DE TERRENOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA**, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi, en las sesiones ordinarias del 23 de abril del 2026 y 29 de abril del 2026, habiendo cumplido con las disposiciones contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, esta Alcaldía en uso de las facultades contenidas en el Art. 322, inciso cuarto de la mencionada ley **SANCIONA** en todas sus partes.

**P. Prof. Viviana Olivares Coll.
ALCALDESA DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI.**

San Jacinto de Yaguachi, 29 de abril del 2026.

Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi. - Proveyó y firmó el decreto que antecede la Lcda. Viviana Olivares Coll, alcaldesa del cantón San Jacinto de Yaguachi, a los 29 días del mes de abril del 2026.

**Ab. Manuel Decker Gómez.
SECRETARIO GENERAL.**