



# G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

[www.valencia.gob.ec](http://www.valencia.gob.ec)

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Dentro de los procesos de legalización de terrenos últimamente se han tenido contratiempo documental y de procesos administrativos para poder lograr las metas y objetivos trazados por la Administración y por la Unidad de Legalización de terrenos. Es menester dejar claro que, contar con la tierra legalizada le permite al Estado y a los Municipios contar y disponer de un inventario permanente para visualizar la calidad de las tierras, su destino, sobre todo si con ello se soluciona el déficit habitacional informal que existe en la mayoría de nuestro territorio cantonal.

Así como la norma jurídica es dinámica y no se estanca en un solo procedimiento, es importante darle la seguridad jurídica y sobre todo la aplicación de principios de inmediatez, celeridad y sobre todo de priorización y simplificación de trámites, a los procesos de legalización de terrenos, por lo que se hace necesarísimo una Reforma a la Ordenanza que norma y controla la regularización, adjudicación y titularización de terrenos en el cantón Valencia, aprobada el 20 de agosto del 2020, sancionada el 25 de agosto del 2020.

Reforma que debe ir encaminada a agilizar los procesos de legalización y con ello favorecer a la gran mayoría de familias valencianas que anhelan cristalizar su sueño de obtener sus escrituras de propiedad sobre los terrenos donde tienen sus casas habitación.

Por lo que.....

## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON VALENCIA.

### CONSIDERANDO:

**Que**, el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica es un derecho fundamental de las personas al tenor de lo prescrito en el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador.

**Que**, el Artículo 264, numeral 2, de la Constitución de la República del Ecuador, establece "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón"

**Que**, el ejercicio del derecho al hábitat y la vivienda digna debe realizarse dentro del marco de función social del derecho a la propiedad en las formas reconocidas por la Constitución en su Art. 321.

**Que**, el Artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está: 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.



## G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

[www.valencia.gob.ec](http://www.valencia.gob.ec)

**Que**, el Artículo 55 literal b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Establece ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

**Que**, el Artículo 435, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina el uso de bienes de dominio privado, los mismos que deberán ser administrados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

**Que**, El Art. 4, del Código Orgánico Administrativo COA, sobre el principio de eficiencia, señala que, "Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales".

**Que**, en el Art. 7, del COA, manifiesta que, "La función administrativa se desarrolla bajo el criterio de distribución objetiva de funciones, privilegia la delegación de la repartición de funciones entre los órganos de una misma administración pública, para descongestionar y acercar las administraciones a las personas".

**Que**, en el cantón Valencia, existen bienes inmueble urbanos, en posesión de ciudadanos del lugar, los que en la actualidad carecen de justo título de dominio, y que por disposición de la ley se presume son de propiedad del Municipio, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado mediante la adopción de políticas públicas adecuadas.

**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;

**Que**, el espíritu de las leyes es velar por la seguridad y desarrollo de la sociedad, ya que de ella depende el correcto funcionamiento de formas de solidaridad humana y es la principal guiadora y creadora de nuestros quehaceres humanos, teniendo como objetivo proteger todos los ámbitos que rodean a ella, creando las instituciones jurídicas necesarias para alcanzar esos fines;

**Que**, la Ordenanza que norma y controla la regularización, adjudicación y titularización de terrenos en el cantón Valencia, fue publicada en el Registro Oficial, Edición Oficial No. 1036, del viernes 18 de septiembre de 2020.

**Que**, la Primera Reforma a la Ordenanza que norma y controla la regularización, adjudicación y titularización de terrenos en el cantón Valencia, fue publicada en el Registro Oficial, Edición Oficial No. 1801, del viernes 17 de diciembre de 2021.

**Que**, el Gobierno Municipal de Valencia es un organismo autónomo con capacidad plena para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines; es indispensable, dada la importancia de su misión institucional, responder a una estructura administrativa que le permita optimizar el cumplimiento



## G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

[www.valencia.gob.ec](http://www.valencia.gob.ec)

de sus funciones y para esto es necesario que se expidan regulaciones administrativas necesarias para garantizar la gestión de los servicios bajo parámetros de eficacia, eficiencia y efectividad, y,

En uso de las atribuciones que le confiere el art. 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, el pleno del Concejo Municipal:

### EXPIDE:

#### LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA Y CONTROLA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTÓN VALENCIA.

**Art. 1.- Sustitúyase el texto del Art. 26, por el siguiente:** "Art. 26.- Con los informes exigidos para el trámite de regularización en la presente Ordenanza, el expediente pasará a conocimiento del Concejo del GAD Municipal del cantón Valencia, para que el cuerpo edilicio decida la aprobación de la legalización del terreno ubicado en asentamientos humanos de hecho y consolidados, cuidando que se cumplan los requisitos establecidos en la presente Ordenanza. Expedida la Resolución correspondiente, se procederá a la publicación de un extracto de la misma en un medio de comunicación de mayor circulación en el Cantón, por una sola vez; además deberá publicarse en la página web institucional y en los lugares de gran afluencia de público en el cantón Valencia."

**Art. 2.- Sustitúyase el texto del Art. 33, por el siguiente:** "Art. 33.- En caso de legalización de terrenos que han mantenido poseedor, el valor del terreno será en base a los principios de solidaridad, subsidiaridad y sustentabilidad del desarrollo y los fines del GAD Municipal, contemplados en el COOTAD y por ser política social, económica y para que todos tengan la oportunidad de legalizar sus terrenos que han mantenido en posesión, en el área urbana, de expansión urbana y centros poblados rurales urbanizados, el valor a pagar por parte del beneficiario será el **2,00% (dos por ciento)** del avalúo con el cual conste registrado el bien inmueble a legalizar (terreno) en la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Valencia; mientras que en la zona rural, el valor a cancelar será de **\$USD. 0.50 (cincuenta centavos de dólar)** por metro cuadrado a legalizar.

Bajo los mismos principios para la regularización de terrenos ubicados en asentamientos humanos de hechos y consolidados, en el área urbana, de expansión urbana y centros poblados rurales urbanizados, el valor a pagar por parte del beneficiario será el **2,00% (dos por ciento)** del avalúo con el cual conste registrado bien inmueble a legalizar (terreno) en la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Valencia; mientras que en la zona rural, el valor a cancelar será de **\$USD. 0.50 (cincuenta centavos de dólar)** por metro cuadrado a legalizar.



## G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

[www.valencia.gob.ec](http://www.valencia.gob.ec)

En caso de fajas y predios mostrencos municipales, en los que no haya posesión alguna y esté inventariado como patrimonio municipal y sea un bien productivo a los intereses del GAD Municipal del cantón Valencia, el justo precio a pagar será el **100% (cien por ciento)** del avalúo con el cual conste registrado el bien inmueble a legalizar (terreno) en la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Valencia.”

**Art. 3.-** Agréguese la Disposición General Sexta la misma que establece: “los aranceles o tasas por inscripción en la Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Valencia, de las resoluciones y/o escrituras de adjudicación al amparo de la presente Ordenanza, serán de \$10 (diez dólares).

### DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza, entrará en vigencia una vez sancionada la misma, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y/o sitio web institucional, o en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Valencia, a los veinticinco días del mes de octubre del 2022.

Cúmplase.-

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:  
**CELSO GUILLERMO  
FUERTES SOJOS**

Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos  
**ALCALDE DEL CANTON VALENCIA**



Firmado electrónicamente por:  
**JOHN GUIDO  
ALVAREZ  
PERDOMO**

Ab. John Alvarez Perdomo  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICO:** Que **LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA Y CONTROLA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTÓN VALENCIA**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas los días 29 de septiembre de 2022 y 25 de octubre de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 25 de octubre de 2022



Firmado electrónicamente por:  
**JOHN GUIDO  
ALVAREZ  
PERDOMO**

Ab. John Alvarez Perdomo  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



## G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

[www.valencia.gob.ec](http://www.valencia.gob.ec)

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- En Valencia, a los veintisiete días del mes de octubre de 2022. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA Y CONTROLA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTÓN VALENCIA**, está de acuerdo con la constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO**.- La presente Ordenanza, entrará en vigencia una vez sancionada la misma, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y/o sitio web institucional, o en el Registro Oficial.

Valencia, 27 de octubre de 2022.



Firmado electrónicamente por:  
**CELSO GUILLERMO  
FUERTES SOJOS**

Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos  
**ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA**

SECRETARÍA.- Valencia, a los veintisiete días del mes de octubre de 2022, proveyó, firmó y ordenó la promulgación inmediata de **LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA Y CONTROLA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTÓN VALENCIA**, Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos, Alcalde del Cantón Valencia.

Valencia, 27 de octubre de 2022.



Firmado electrónicamente por:  
**JOHN GUIDO  
ALVAREZ  
PERDOMO**

Ab. John Alvarez Perdomo  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

1971-1972

...

...

...