



REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

ORDENANZA Nro. 004-2025-CM-GADCP

**ORDENANZA QUE REGULA EL
PROCEDIMIENTO PARA LA
ADJUDICACIÓN EN VENTA DE FAJAS
MUNICIPALES MEDIANTE SUBASTA
PÚBLICA EN EL CANTÓN PALANDA.**



**GAD
PALANDA**

¡nos Che!

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, en ejercicio de sus competencias conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDyOT 2023-2027 y Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Palanda, y demás normas aplicables, considera necesario establecer un marco legal que regule la adjudicación y venta de fajas municipales.

Las fajas municipales en nuestro país se define como una porción de terreno, generalmente de dimensiones reducidas o resultante de rellenos, de subdivisiones informales, o remanentes de inmuebles más grandes que por su planificación o su falta de planificación quedan estas fracciones, donde no es viable para la construcción de viviendas independientes por su reducida área o su estructura, esto de acuerdo con las ordenanzas municipales y que, por lo tanto, no puede ser utilizada de forma eficiente o no es conveniente mantenerla como espacio verdes.

1

De igual forma nuestro ordenamiento jurídico nos establece que las 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, y que en nuestro cantón Palanda existen estos remanentes o porciones de terrenos que por circunstancias del tiempo y la falta de una planificación territorial han quedado de forma aislada.

Las fajas municipales, entendidas como franjas de terreno de propiedad municipal y que deben ser consideradas como bienes de dominio privado conforme lo establecido en el Art. 419 literales a) y c) del COOTAD, las mismas que colindantes con predios privados, muchas veces resultan de procesos de planificación o no planificación urbana, construcción de vías, afectaciones viales o modificaciones en la configuración territorial y que por el tiempo no se han podido legalizar. Estas fajas, cuando no cumplen una función pública, pueden ser adjudicadas a los propietarios colindantes, permitiendo su incorporación unificada a predios privados bajo criterios técnicos, jurídicos y urbanísticos.

La presente Ordenanza tiene por finalidad regular de manera clara, transparente, técnica y legal el proceso de adjudicación de la venta de estas fajas, garantizando el interés público, la seguridad jurídica, el orden territorial, a través de una correcta administración del patrimonio municipal.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALANDA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la constitución y en la ley...”*.



Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 238 establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de Autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el Art. 240 de nuestra Constitución establece que “*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...*”.

Que, la Constitución en el Art. 264 trata de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales las mismas que tiene la competencia de **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; (...) 5.- Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras (...); y en su último inciso establece “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas cantonales...”**.

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dentro de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados Municipales, manifiesta: “**a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la Ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente...**”.

Que, el Art. 55 del COOTAD, establece las Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas: “**a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras; i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales**”.

Que, conforme lo establece el artículo 419 del cuerpo legal antes mencionado explica taxativamente, los bienes de dominio privado; entendiéndose por estos, los que no están destinados a la prestación de un servicio público, sino a la PRODUCCIÓN DE RECURSOS o BIENES para la FINANCIACIÓN DE LOS SERVICIOS de los Gobiernos Autónomos Descentralizados; explicando este mismo artículo que estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado; y conforme a las normas del derecho privado.

Que, el artículo 435 de este código determina respecto del uso de los bienes de dominio privado, los cuales deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad, a fin de



obtener un rendimiento financiero con el carácter de los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

Que, el inciso cuarto del Art. 481, del mismo cuerpo legal manifiesta, *“Las fajas municipales o metropolitanas solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no corresponden, las adjudicaciones y consiguiente inscripción en el registro de propiedad serán nulas.”*

En uso de las atribuciones que le concede al Concejo Municipal, el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, expide:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN EN VENTA DE FAJAS MUNICIPALES MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA EN EL CANTÓN PALANDA

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito.- Esta ordenanza se aplicará a todas las fajas de terreno municipales, dentro del área urbana del cantón Palanda que, por razones técnicas y jurídicas, puedan ser adjudicadas a los propietarios colindantes.

Art. 2.- Objeto.- Regular el procedimiento para la adjudicación en venta de todas las fajas municipales ubicadas dentro de la jurisdicción del cantón Palanda.

Artículo 3.- Definiciones.-

- **Faja municipal:** 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.
- **Adjudicatario:** Persona natural o jurídica que solicita y obtiene la adjudicación de una faja municipal conforme a esta ordenanza.
- **Colindante:** Persona natural o jurídica que posee un bien inmueble a su nombre lindante, limítrofe, aldeaño, contiguo, fronterizo, vecino, próximo de una faja municipal.

Art. 4.- De la venta.- La venta de fajas municipales, solo podrán realizarse mediante el procedimiento de subasta pública.

La venta de fajas municipales podrá realizarse mediante venta directa o siguiendo el procedimiento de subasta pública, según el caso, una vez cumplido el procedimiento establecido en el presente Capítulo.

(MODIFICA)

El trámite se iniciará de oficio por iniciativa del Departamento de Planificación del GAD Municipal del cantón Palanda, o por pedido de parte interesada: persona natural o jurídica, pública o privada, para lo cual dirigirá la petición a la Dirección de Planificación, adjuntando los siguientes requisitos:





- a. Solicitud en hoja valorada, de acuerdo al formato municipal ;
- b. Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Palanda que acredite la propiedad del inmueble colindante a la faja de terreno;
- c. Copia del documento que acredite la existencia legal y de los estatutos en el caso que el solicitante sea una persona jurídica; y, copia del nombramiento vigente del representante legal de la entidad pública o privada, emitido por la autoridad competente.
- d. Copia de la escritura pública de adquisición del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, colindante a la faja de propiedad municipal.
- e. Certificación de la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- f. Levantamiento topográfico georreferenciado de la faja de terreno que se pretende adjudicar, que se encuentre debidamente delimitado.
- g. Declaración juramentada de lo señalado en el literal b) del Art. subsiguiente (de ser el caso).
- h. Renuncia voluntaria de los colindantes a la faja de terreno, conforme a los prescrito en el literal c) del artículo 5, de esta ordenanza (de ser el caso).

4

En el caso de incumplimiento de estos requisitos el trámite será devuelto al peticionario a fin de que en el término de 10 días subsane las observaciones, en caso de que no exista contestación por parte del peticionario se procederá con el archivo de la solicitud.

La Dirección de Planificación exigirá estos requisitos únicamente cuando la venta sea de forma directa y será la encargada de emitir el respectivo informe hacia alcaldía.

(SE AGREGA)

Art. 5.- Casos en que procede la venta directa de la faja de terreno.- La venta directa de una faja de terreno procede en los siguientes casos:

- a. Cuando la faja de terreno tuviere un solo inmueble colindante, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente;
- b. Cuando la faja de terreno se encuentre ocupada por el propietario de uno de los inmuebles colindantes, con cerramientos o construcciones de más de cinco años desde su terminación; y,
- c. Cuando existiendo varios predios colindantes a la faja de terreno, sólo el o los propietarios de uno de los predios manifiestan su voluntad de adquirir la faja de terreno y los demás propietarios de los predios colindantes, presentan su renuncia voluntaria a la enajenación de la faja de terreno, la cual deberá contener el reconocimiento de firmas notariado.

(SE AGREGA)

Art. 6.- Procedimiento de subasta pública. – La enajenación de fajas de terreno mediante subasta pública procede en los siguientes casos:

- a. Cuando la faja de terreno tuviere varios inmuebles colindantes y hubiera que decidir sobre a quién o quiénes de los propietarios se beneficia con la adjudicación; y,
- b. En los demás casos establecidos en la normativa legal vigente.

Para la subasta pública de fajas municipales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palanda, conformará la Junta de Remates que estará integrado por la Máxima autoridad de la institución o su delegado quien la presidirá, el/la Responsable de la





Coordinación Administrativa y Talento Humano o su delegado, el/la Director/a Financiero/a o su delegado, y el/la Procurador Síndico o su delegado quien actuará como secretario.

Art. 7.- Del avalúo. - El avalúo de las fajas municipales para la adjudicación mediante venta directa o (SE AGREGA) subasta pública lo emitirá la Jefatura de Avalúos y Catastros de la municipalidad, para lo cual se determinará el valor de la faja de terreno, de las edificaciones y de todos los bienes que vayan a incluirse en la enajenación. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado, de conformidad con el Art. 436 del COOTAD.

Art. 8.- Informes previos. - Para proceder a realizar la adjudicación mediante venta directa o subasta pública de fajas municipales, se requerirá de:

5

a. Un informe técnico por la Dirección de Planificación, el cual debe contener:

- Información técnica en el que detallará que efectivamente se trata de una faja de terreno.
- Información e investigación de campo que incluirá estado actual si se encuentra o no ocupado y los datos técnicos de la faja de terreno, categoría, superficie, cabida, linderos y nombres de colindantes que consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse que afecte a la faja de terreno, afectaciones, tipo de riesgo y la conclusión de favorable o desfavorable de adjudicación debidamente motivada, venta directa o subasta pública; tiempo estimado de la construcción, memoria fotográfica, y cambio de categoría de bien de dominio público a dominio privado.

A fin de garantizar este informe, la Dirección de Planificación solicitará la certificación correspondiente al Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Palanda; de igual manera solicitará certificado del avalúo y catastros actualizados de la faja municipal.

b. La Dirección Financiera emitirá un informe financiero motivado, respecto si la faja de terreno objeto del trámite es favorable o desfavorable a las finanzas del GAD del cantón Palanda.

c. Un informe técnico de la Unidad de Riesgos, el que contendrá lo siguiente:

- Ubicación e identificación de la faja de terreno y referencia del inmueble colindante;
- Amenazas en el sector evaluado;
- Elementos expuestos y vulnerables;
- Calificación de riesgo;
- Conclusiones, que contendrá el pronunciamiento claro sobre la factibilidad o no de la enajenación, y recomendaciones; (SE AGREGA)

d. Un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, el que contendrá lo siguiente:

- Descripción de las condiciones ambientales del área evaluada;
- En caso de rellenos de quebradas existentes, determinará si está considerada como patrimonio natural, histórico, cultural y/o paisajístico.
- Medidas de mitigación y alternativas consideradas.



- Conclusiones, que contendrá el pronunciamiento claro sobre la factibilidad o no de la enajenación, y recomendaciones; (SE AGREGA)

e. Un informe jurídico de la Procuraduría Síndica, que contendrá la constancia de los informes técnicos y legales descritos en los literales precedentes y concluirá con un criterio favorable o desfavorable.

Art. 9.- Autorización del Concejo Municipal.- El Concejo Municipal, deberá aprobar los informes mencionados en el artículo anterior, y autorizar a la Junta de Remates para proceder a realizar el procedimiento de la venta mediante subasta pública de las fajas municipales.

El Concejo Municipal, deberá aprobar los informes mencionados en el artículo anterior; y, si el informe del Departamento de Planificación recomienda que la adjudicación sea directa por cualquiera de las circunstancias expuestas en el Art. 5, resolverá la adjudicación; de lo contrario, autorizará a la Junta de Remates para proceder a realizar el procedimiento de la venta mediante subasta pública de las fajas municipales.

El Concejo municipal, en el mismo acto, previo a autorizar la enajenación por venta directa o mediante subasta pública, deberá cambiar la categoría; esto es, de bien de dominio público a bien de dominio privado, de ser el caso .

(SE MODIFICA)

Art. 10.- Funciones de la Junta de Remates para la Subasta Pública de Fajas Municipales.- La Junta de Remates por Subasta Pública de Fajas Municipales tendrá como finalidad realizar el procedimiento de subasta pública, teniendo que organizar la convocatoria, elegir la mejor oferta, determinar la valoración de la mejor oferta que cumpla con todos los requisitos establecidos en la convocatoria, descalificar las ofertas que no cumplan con los requisitos determinados en la convocatoria, o poder declararla desierta cuando no se presenten ofertas, o que no sea conveniente para a los intereses municipales.

Art. 11.- Señalamiento para la subasta. – La Junta de Remates para la subasta pública, señalará el día, lugar, y hora en que deba realizarse la diligencia de subasta pública. La fecha de la subasta pública será de quince días después de haber realizados las publicaciones y/o avisos indicados en el artículo siguiente.

Art. 12.- Publicación, Avisos y Carteles. - El señalamiento del día, lugar, y hora para la subasta pública, se realizará mediante tres publicaciones y/o avisos consecutivos en días hábiles, que se publicaran en los lugares visibles de la institución municipal como del cantón Palanda, lugar en donde se encuentre la faja municipal a subastarse, así como se publique en la página web de la institución, anuncios a través de la radio municipal, etc., de igual manera se deberá notificar al, o los colindantes de la faja municipal a subastarse con los siguientes datos.

- a) El día, lugar, y hora de la subasta pública.
- b) La descripción completa de la faja municipal a subastarse.
- c) El valor base, como el avaluó de la faja municipal a subastarse.
- d) Y demás datos que correspondan para el procedimiento de subasta pública.

Art. 13.- Base de la pública subasta. - La base de la subasta será valor constante en el registro o catastro municipal actualizado.

Art. 14.- Participantes en la subasta pública. - Podrán intervenir en la subasta pública únicamente los propietarios de los inmuebles colindantes, frontales, adyacentes laterales de



las fajas municipales sobrantes. Si de hecho se llegaren adjudicar por varias circunstancias la faja municipal a personas que no fueren colindantes, dicha adjudicación será nula y no podrá inscribirse en el Registro de Propiedad y Mercantil del cantón Palanda.

CAPITULO II

REQUISITOS SUBASTA PÚBLICA.

Art. 15.- Requisito para presentar posturas. - Antes de participar en la subasta pública los interesados consignarán por lo menos el diez por ciento del valor del avalúo municipal de la faja que desee adquirir. El valor de la consignación se entregará al funcionario Recaudador de Dirección Financiera de la municipalidad, en dinero efectivo o en cheque certificado y se lo contabilizará y depositará de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

7

Art. 16.- Uno o más postulantes. - Cuando las fajas a ser subastadas estén constituidas por un conjunto de unidades o de fajas separables, la consignación a que se refiere el artículo anterior dará derecho al interesado para participar solamente en la faja que se esté subastando colindante a su propiedad; y si la faja se encontrare en la mitad de dos predios, dará lugar a que los propietarios de ambas participen en la subasta pública.

Art. 17.- Posturas. - Las posturas se presentarán por escrito con firma y/o rúbrica del interesado colindante en sobre cerrado y contendrán los nombres y apellidos del postor, la cantidad propuesta y la faja por la cual se hace la oferta. Cada postura será calificada por la junta de remates.

Art. 18.- Cierre del remate y adjudicación. - La adjudicación de las fajas subastadas se la hará al mejor postor. En caso de única postura, siempre que esta cumpla o supere la base, dará lugar a la adjudicación de la faja de forma directa.

Art. 19.- Pago del precio. - Hecha la adjudicación el interesado y/adjudicatario pagará la totalidad del precio ofrecido, en dinero efectivo o en cheque certificado a la orden de la institución municipal respectivo dentro de los quince días siguientes a la adjudicación. Realizado el pago se entregará al adjudicatario mediante escritura pública la faja subastada. El funcionario Recaudador contabilizará y depositará los valores de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

Si el adjudicatario no realizará el pago en el plazo señalado, se procederá a declarar desierto el procedimiento de subasta pública por parte de la junta de remate para la subasta, y la faja municipal sobrante podrá ser sometida a un nuevo proceso de subasta pública de conformidad a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 20.- Acta y copias. - El secretario de la junta de remate para la subasta, levantará el acta de la diligencia de adjudicación en la que hará constar los siguientes datos: lugar, fecha y hora de la iniciación de la subasta pública, enunciación de las posturas presentadas, ubicación superficie y linderos de las fajas, títulos antecedentes de dominio y el nombre del adjudicatario; y, el valor por el que se hace la adjudicación. El original del acta firmada por los miembros de junta de remate y el adjudicatario, se archivará en el respectivo organismo o entidad y el secretario otorgará las copias que soliciten los interesados a cada adjudicatario aún sin solicitud previa, se le entregará una original o copia certificada del acta, esto es, de la que se refiere a la faja adjudicada o cada uno de ellos.





Art. 21.- Título traslativo de dominio. - Constituirá título traslativo de dominio la escritura con los documentos habilitantes entre ellos el acta de adjudicación definitiva la misma que contendrá:

- a) Identificación de la faja municipal adjudicada con sus linderos, superficie y ubicación;
- b) Valor por el cual se adjudica la faja municipal; y,
- c) Se adjuntará la resolución del Concejo Municipal que autoriza la venta por pública subasta del bien inmueble respectivo.

Las originales o copias certificadas otorgadas de conformidad con el inciso anterior, serán documentos habilitantes para la realizar la escritura de transferencia de dominio a favor de, o los adjudicatarios, por ende, luego de ser formalizadas en una notaría, se inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Palanda.

8

CAPITULO III

ADJUDICACIÓN FORZOSA.

Art. 22.-Adjudicación forzosa.- Cuando una faja de terreno de propiedad de Gobierno Municipal del cantón Palanda hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de subasta pública y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el Gobierno Municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se recaudará en caso de incumplimiento por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palanda, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, página Web institucional y Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. - Quedan derogadas todas las normas de igual o menor jerarquía que se contrapongan a lo señalado en la presente normativa.

Es dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, a los -- días del mes de ----- del año 2025.

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada
ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez
SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA

