



ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y LEGALIZACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES EN EL SECTOR LAS PALMAS, DENOMINADO "EL ARENAL" DEL CANTÓN VINCES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El GAD Municipal del Cantón Vinces, en su afán de garantizar el derecho a un hábitat seguro y a una vivienda digna, reconoce la realidad social del sector denominado "El Arenal". Este asentamiento de hecho se ha consolidado a lo largo de los años sobre una zona de relleno, sin presentar riesgos naturales ni afectar riberas. Lamentablemente, la ocupación irregular impidió la planificación de áreas verdes. Hoy, es imperativo dictar una ordenanza especial que legalice la tenencia de la tierra a favor de quienes realmente habitan el sector, protegiendo a los grupos de atención prioritaria, brindando facilidades de pago justas y estableciendo candados legales severos para erradicar el tráfico de tierras y la especulación inmobiliaria.

Se reconoce que "El Arenal" constituye un asentamiento de hecho que se ha consolidado social y físicamente a lo largo de un período considerable de tiempo. Este proceso de ocupación, aunque irregular en sus inicios, responde a una necesidad habitacional real de grupos de bajos ingresos.

Tras los análisis técnicos pertinentes, se ha verificado que el asentamiento se encuentra sobre una zona de relleno debidamente estabilizada, y que, en la actualidad, no presenta riesgos naturales inminentes que comprometan la seguridad de sus habitantes. De igual manera, se confirma que la ocupación no afecta ni compromete las riberas o zonas de protección ecológica, minimizando el impacto ambiental de la legalización.

La ocupación espontánea e irregular lamentablemente impidió la correcta y oportuna planificación urbana del sector, resultando en la ausencia de áreas verdes, espacios comunales y equipamientos públicos esenciales, un déficit que deberá ser mitigado en la posterior fase de regularización.

Es imperativo que el Concejo Cantonal dicte una Ordenanza Especial de Legalización de la Tenencia de la Tierra para "El Arenal". El objetivo primordial de esta ordenanza es poner fin a la incertidumbre legal y social de las familias, transformándolas en legítimas propietarias de sus solares.

La ordenanza debe enfocarse estrictamente en legalizar la tenencia a favor de las personas y familias que demuestren ser los auténticos y permanentes habitantes del sector. Se establecerán mecanismos de verificación rigurosos para identificar a los ocupantes reales. Se brindará especial protección y facilidades a los grupos de atención prioritaria definidos





en la Constitución (adultos mayores, personas con discapacidad, madres o padres con cargas familiares, etc.).

Con el fin de asegurar la accesibilidad al título de propiedad, la ordenanza deberá contemplar facilidades de pago justas, equitativas y acordes a la realidad socioeconómica de los beneficiarios, incluyendo posibles exoneraciones o planes de financiamiento a largo plazo, bajo el principio de justicia social distributiva.

Consciente de los riesgos de que el proceso de legalización sea aprovechado por terceros inescrupulosos, se considera fundamental incluir "candados legales" severos y estrictos en el cuerpo de la ordenanza.

Se establecerá un plazo de prohibición de venta, gravamen o transferencia del dominio de los predios legalizados, el cual podría ser de diez (10) años, con el objetivo de erradicar de raíz la especulación inmobiliaria y el tráfico de tierras. El incumplimiento de estas cláusulas deberá acarrear la reversión del dominio al GAD Municipal.

Se dispondrá de un sistema de seguimiento y monitoreo para asegurar que los beneficiarios directos mantengan la ocupación efectiva del predio, combatiendo así el lucro ilegítimo y garantizando que el beneficio social recaiga en quienes realmente lo necesitan.

Esta ordenanza no solo busca resolver un problema de tenencia, sino también integrar plenamente a "El Arenal" al desarrollo urbano planificado del Cantón Vinces, promoviendo la inversión municipal en infraestructura básica y servicios públicos para mejorar la calidad de vida de sus residentes.

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna;

Que, el artículo 35 de la Constitución consagra que las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas recibirán atención prioritaria y especializada;



GAD MUNICIPAL DE VINCES



vinces.gob.ec



Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

SECRETARÍA GENERAL



Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) define los asentamientos de hecho y establece los mecanismos para su regularización;

Que, de acuerdo a los informes técnicos de la Dirección de Ordenamiento Territorial, el sector "El Arenal" se encuentra asentado sobre una zona de relleno estabilizada, descartándose que se ubique en zona de riesgo o en riberas de cuerpos de agua;

Que, debido a la partición arbitraria e histórica del suelo realizada por los poseedores originarios, es material y técnicamente imposible la asignación de áreas verdes o comunales en el trazado actual;

Que, los beneficios e incentivos tributarios en la regularización de tierras deben estar orientados exclusivamente a garantizar el derecho a la vivienda digna de las familias vinceñas, evitando que subsidios de carácter social sean aprovechados por personas jurídicas con fines de lucro;

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; así como los artículos 7; 57: literal a; 87 y 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces;

EXPIDE:

ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y LEGALIZACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES EN EL SECTOR LAS PALMAS, DENOMINADO EL "ARENAL" DEL CANTÓN VINCES

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO Y CONDICIONES TÉCNICAS

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el marco normativo para la regularización del asentamiento humano de hecho, y la consecuente adjudicación y venta de los terrenos municipales en el sector Las Palmas, denominado El Arenal, priorizando el derecho a la vivienda y evitando el tráfico de tierras.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación y Linderos.- Esta ordenanza se aplicará exclusivamente al polígono que comprende el sector Las Palmas, denominado El Arenal.

Art. 3.- Excepción de Áreas Verdes.- Por la naturaleza consolidada del asentamiento irregular y la distribución de hecho preexistente, se exime a este sector de la obligación



GAD MUNICIPAL DE VINCES

 vinces.gob.ec

 Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

SECRETARÍA GENERAL



de dejar los porcentajes de áreas verdes y comunales exigidos en las normativas ordinarias de urbanismo, respaldado en el informe técnico respectivo.

CAPÍTULO II DE LOS BENEFICIARIOS Y REQUISITOS DE POSESIÓN

Art. 4.- Beneficiarios.- Podrán acogerse a esta ordenanza las personas naturales que demuestren ser posesionarias del terreno.

Art. 5.- Requisito Fundamental de Tiempo y Permanencia.- Para probar la posesión y ser sujeto de adjudicación, el peticionario deberá cumplir obligatoriamente con uno de los siguientes requisitos:

1. Constar en el primer censo poblacional y habitacional realizado por la Municipalidad en el sector Las Palmas, denominado El Arenal.
2. En caso de no constar en dicho censo, deberá justificar de manera plena y documentada su posesión mediante la presentación de planillas de servicios básicos (energía eléctrica, telefonía fija, internet o TV Cable) a su nombre, con los cuales demostrar que habita en el sector.

Art. 6.- Beneficios para Grupos de Atención Prioritaria.- En cumplimiento estricto de la Constitución, la Ley Orgánica de Discapacidades y la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, los beneficiarios que pertenezcan a estos grupos vulnerables tendrán prelación en la tramitación de sus expedientes. Asimismo, se les aplicarán todas las exoneraciones, rebajas tributarias y beneficios económicos contemplados en dichas leyes al momento del pago y escrituración.

CAPÍTULO III DEL AVALÚO, PRECIO Y FORMAS DE PAGO

Art. 7.- Determinación del Precio.- Considerando la naturaleza social de la regularización, el valor de venta del lote de terreno a favor del posesionario será: para pago por convenio el 40% del valor del avalúo catastral del suelo; y, para pago de contado el 30% del valor catastral del suelo. Este porcentaje se calculará una vez que la Jefatura de Avalúos y Catastros haya generado las claves catastrales individualizadas de cada lote.

Art. 8.- Facilidades y Convenios de Pago.- Los beneficiarios que no puedan cancelar el valor del predio de contado, podrán suscribir un convenio de pago con la Dirección Financiera del GAD Municipal. Se otorgará un plazo máximo de hasta veinticuatro (24) meses, en cuotas fijas y sin intereses de mora durante la vigencia del convenio.





Para firmar el convenio de pago será con la aceptación de la tabla de amortización y con el primer pago de cuota. En caso de seis cuotas vencidas al convenio se procederá a la nulidad del trámite, sin derechos de los valores cancelados.

CAPÍTULO IV

CANDADO LEGAL: PROHIBICIONES Y SANCIONES

Art. 9.- Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar.- Con el fin primordial de evitar el tráfico de tierras, la especulación inmobiliaria y garantizar que el bien cumpla su función social de vivienda, sobre todos los terrenos adjudicados bajo esta ordenanza recaerá una prohibición absoluta de enajenar (vender, ceder, donar o traspasar) por un período de diez (10) años, contados desde la inscripción de la escritura, la misma que podrá ser levantada por el Concejo Cantonal de Vinces.

Adicionalmente, los Notarios Públicos y el Registrador de la Propiedad del cantón Vinces incluirán en las escrituras de compraventa la constitución obligatoria del Patrimonio Familiar a favor de los adjudicatarios y sus descendientes, por el mismo lapso de diez años.

Art. 10.- Nulidad y Reversión.- Si se comprobare que un beneficiario ha falseado información, o si intentare ceder los derechos del lote durante los 10 años de prohibición, el GAD Municipal declarará la nulidad del trámite y procederá a la reversión inmediata del terreno al patrimonio municipal, sin derecho a devolución de valores pagados.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- De la Promoción y Socialización Masiva: Se dispone al Departamento de Relaciones Públicas y Comunicación Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces elaborar e implementar de forma inmediata un plan dinámico y masivo de difusión y socialización. Dicho plan tendrá como objetivo informar minuciosamente a los habitantes del sector Las Palmas (El Arenal) sobre los alcances, requisitos, beneficios y procedimiento de la presente Ordenanza, garantizando el libre y democrático acceso de todos los beneficiarios al proceso de regularización y legalización de sus predios.

SEGUNDA.- Del Trámite Administrativo de Venta y Titulación: La substanciación formal de las solicitudes de venta, adjudicación y legalización de terrenos de dominio privado municipal se tramitará con estricta observancia del procedimiento, requisitos documentales, técnicos y administrativos determinados por la parte ejecutiva del GAD Municipal del Cantón Vinces, asegurando la debida celeridad, transparencia y eficacia jurídica del acto administrativo.



GAD MUNICIPAL DE VINCES



vinces.gob.ec



Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

SECRETARÍA GENERAL



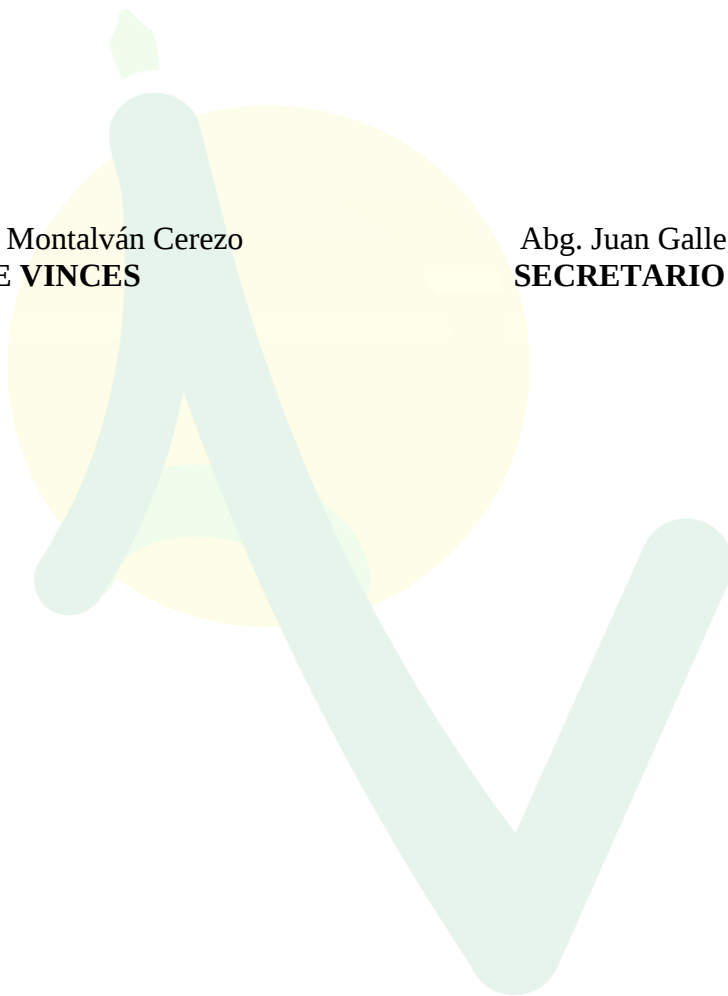
DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web del GAD Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del GAD Municipal del Cantón Vinces, a los veintiocho días del mes de agosto de dos mil veintiséis.

Tnlgo. Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DE VINCES

Abg. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL



GAD MUNICIPAL DE VINCES

     vinces.gob.ec

 Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

SECRETARIA GENERAL



CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y LEGALIZACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES EN EL SECTOR LAS PALMAS, DENOMINADO EL “ARENAL” DEL CANTÓN VINCES, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Vinces en las sesiones celebradas los días veintiséis de marzo y veintiocho de agosto del dos mil veintiséis; y, cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción por parte del ejecutivo.

Vinces, 31 de agosto del 2026.

Ab. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL

En mi calidad de alcalde del cantón Vinces, y en uso de las atribuciones que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la presente la ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y LEGALIZACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES EN EL SECTOR LAS PALMAS, DENOMINADO EL “ARENAL” DEL CANTÓN VINCES, y para su vigencia ordeno su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta municipal y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.

Vinces, 01 de septiembre del 2026.

Tnlgo. Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DE VINCES



GAD MUNICIPAL DE VINCES



vinces.gob.ec



Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

SECRETARIA GENERAL

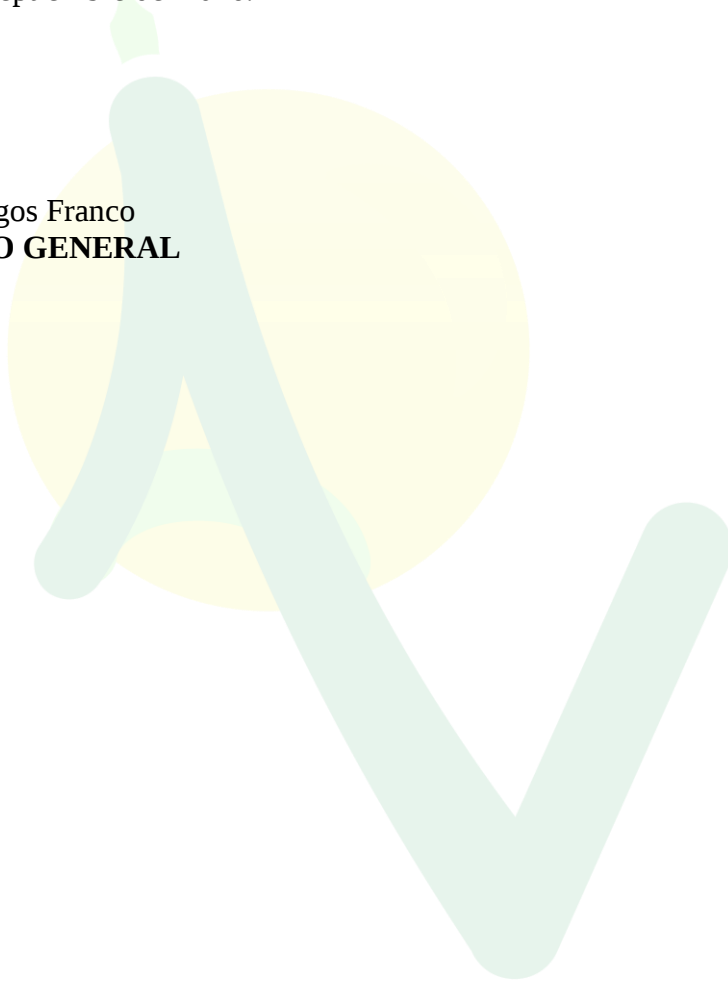


CERTIFICO: Que el tecnólogo Juan Alfonso Montalván Cerezo, alcalde del cantón Vinces, sancionó y ordenó la promulgación de la ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y LEGALIZACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES EN EL SECTOR LAS PALMAS, DENOMINADO EL “ARENAL” DEL CANTÓN VINCES, al primer día del mes de septiembre del año dos mil veintiséis, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Vinces, 01 de septiembre del 2026.

Lo certifico. -

Ab. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL



GAD MUNICIPAL DE VINCES



vinces.gob.ec



Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

SECRETARIA GENERAL