



## ORDENANZA N° 009- GADMIPA – 2025

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el "derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Plurinacional del cantón Arajuno, en aras de velar por el bienestar de la población Arajunenses, de los poseedores de predios en la cabecera cantonal y de igual manera, ante el clamor de una cantidad considerable de personas de contar con un título individual legal inscrito; se hace necesario e indispensable que la municipalidad lidere un proceso que permita solucionar problemas de titularidad de la propiedad en el menor tiempo posible el problema social, administrativo y registral; y precisamente hacer realidad el anhelo de estas personas de legalizar sus propiedades.

En este sentido, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno, al crear una ordenanza que permita la titularización individual de predios en los sectores urbanos, permitirá la aprobación de los fraccionamientos de hecho; considerando sus beneficios y limitaciones; esto contribuirá al ordenamiento territorial del cantón, a favorecer el desarrollo del hábitat y preservar las condiciones adecuadas de intervención en el territorio, buscando la titularidad de la propiedad de forma individual; otorgando de esta manera seguridad jurídica a la propiedad y garantizando el derecho de los sectores más vulnerables.

Para ello y mediante esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Plurinacional del cantón Arajuno, establecerá los parámetros técnicos y legales para su ejecución, mecanismos necesarios para cumplir con el gran objetivo de garantizar que los habitantes del cantón, puedan titularizar la tierra y con ello propiciar a que tengan un mejor nivel de vida.

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce: 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". En cuya virtud, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno "GADMIPA", 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 de la Republica determina que: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas publica, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental".

**Que,** el artículo 324 dispone que "El Estado garantizara 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".

**Que,** el inciso final del artículo 264 de la Constitución del Ecuador determina que los gobiernos municipales tienen la facultad de expedir ordenanzas cantonales.

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, en su artículo 419, manda: "Bienes de dominio privado, "/" en su literal c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; ".

**Que,** el en el inciso cuarto del artículo 481 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, determina "Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos".

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 605 del Código Civil estable. "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño".

**Que,** existe la "ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN ARAJUNO DE FECHA 27 DE AGOSTO DE 2020".

**Que,** existe la "ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE DECLARATORIA DE MOSTRENCO DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL COMO BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y AL CATASTRO INMOBILIARIO DEL CANTÓN ARAJUNO DE 8 DE MARZO DE 2024".

**Que,** es necesario adecuar las normas que determine el valor que pague la persona que realice la solicitud de adjudicación administrativa por parte del GADMIPA.



**Que**, con fecha 15 de octubre de 2019, el procurador General del estado, mediante oficio Nro. 06266, absuelve la consulta relacionada al valor a cobrar por la transferencia del bien mostrenco acorde a los objetivos de la ordenanza municipal”.

**Que**, existe la respuesta a la consulta hecha por la máxima autoridad en los siguientes términos “En atención a los términos de su primera y segunda consultas se concluye que, el valor que debe cobrar el GAD a las personas beneficiarias de la venta de un bien declarado mostrenco, del cual hubieren sido previamente poseedores, es el del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas de su uso actual o su plusvalía, conforme lo determinado en el artículo 596 del COOTAD; para lo cual, se deberá. establecer previamente, mediante ordenanza, los mecanismos y procedimientos para regularizar dichos bienes mostrencos y catastrarlos a nombre de la entidad municipal.

**Que**, es necesario dictar las normas municipales que permitan hacer efectivo el acceso a la propiedad, mediante la regularización o titularización administrativa de bienes de dominio privado municipal, titularizar la propiedad y, 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 y 264 de la Constitución de la República, 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 TITULARIZACIÓN O ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES INMUEBLES LLAMADOS MOSTRENCOS EN EL SECTOR URBANO DE LA CABECERA CANTONAL Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN ARAJUNO.**

### **GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Ámbito.-** La ordenanza que regula la adjudicación administrativa de bienes inmuebles en el cantón el Arajuno, es aplicable en el sector urbano de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales de la jurisdicción del cantón Arajuno.

**Artículo 2.- Objeto.** - La presente ordenanza establece los parámetros, criterios y procedimientos para adjudicación administrativa de bienes inmuebles, a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito en la jurisdicción del cantón Arajuno.

**Artículo 3.- Garantía de Propiedad.** - La administración municipal garantizará la propiedad sobre inmuebles ubicados en el sector urbano del Cantón Arajuno, 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.



**Artículo 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.

**Artículo 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 Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno.

**Artículo 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.

**Artículo 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 y zonas de riesgos.

## TITULARIZACION ADMINISTRATIVA O ADJUDICACION ADMINISTRATIVA

**Artículo 8.- Derecho a la titularización.** - Los posesionarios 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.

**Artículo 9.- Requisitos.** - Los requisitos para acceder a la titularización administrativa, son los siguientes:

- 1) Presentar una solicitud al alcalde, adjuntando copia a color de cedula y papeleta de votación de los peticionarios, a la que se agregará además de la información detallada del predio en posesión, un croquis con determinación precisa de los linderos; y,
- 2) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno;
- 3) Acreditar con el certificado de avalúos y catastros que el bien inmueble singularizado se encuentra catastrado;



- 4) Certificado de búsqueda del registro de la propiedad del cantón Arajuno, que el lote de terreno debidamente singularizado, carezca de título inscrito a favor de ninguna persona natural o jurídica;
- 5) Presentar una declaración juramentada realizada ante el juez o notario, expresando que la propiedad por la cual ha solicitado titularización administrativa, no se encuentra en litigio civil o penal; y en la cual se encuentran en posesión tranquila, pacífica, ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño durante al menos cinco años consecutivos;

**Artículo 10.- Procedimiento para la titularización.** - Presentada la solicitud de titularización administrativa con los documentos señalados en el artículo anterior, el alcalde dispondrá que los funcionarios municipales correspondientes presente los siguientes informes secuenciales:

1. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, informará motivadamente 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, adicionará la planimetría del terreno con su normativa del caso;
2. La jefatura de Avalúos y Catastros municipales realizará una inspección ocular a fin de verificar los datos aportados por el solicitante y presentará el informe motivadamente.
3. La dirección jurídica emitirá informe motivado sobre la legalidad y procedencia del trámite.
4. Con el informe de la Dirección Jurídica se le notificará al solicitante, a fin de que, en caso de ser negativo, en el término de cinco 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.

**Artículo 11.- Pago por titularización de bienes. –**

Desde la Dirección Jurídica se remitirá un informe que deberá contener los siguientes datos:

- Fecha
- Nombre del peticionario
- Número de cédula del peticionario
- Ubicación del bien (dirección)
- Número de metros cuadrados (para el cálculo del cobro)
- Número de clave catastral





Con base en el informe remitido por la Dirección Jurídica, el Área de Tesorería Municipal (Recaudación) procederá a realizar el cálculo correspondiente de la siguiente manera:

Se cobrará el 0,15% de un salario básico unificado vigente al momento del trámite, por cada metro cuadrado del bien bajo la siguiente formula ( $0.15\% \times \text{SBU} \times \text{m}^2$  del área de terreno = este será el valor a cobrar por titularización) y se adicionará una tasa administrativa valor único por este trámite de cinco dólares estadounidenses (USD 5,00). Y adjuntará el comprobante de pago de impuestos a las alcabalas.

Los descuentos se aplicarán conforme a la ley, en los casos que correspondan a adultos mayores o personas con capacidades especiales.

**Artículo 12.- 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 o adjudicación 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.

**Artículo 13.- 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.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** – La resolución de titularización o regularización de bienes raíces administrativa se protocolizará y 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 de la jefatura de Avalúos y Catastros, mantendrá actualizado el catastro de bienes inmuebles de propiedad pública y privada municipal.

**TERCERA.** - Los bienes 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.** - Los informes que deben ser presentados por las direcciones municipales correspondientes, deberán presentarse hasta un máxima de diez días, el incumplimiento de este plazo, será sancionado administrativamente.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** - Los procesos de adjudicación administrativa iniciados conforme a la ordenanza que regula el proceso de adjudicación administrativa de bienes



inmuebles ubicados en la zona urbana y zonas de expansión urbana, se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza.

**SEGUNDA.** - Dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la dirección financiera con apoyo de la Jefatura 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.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**UNICA.** - Quedan derogadas expresamente: “**ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN ARAJUNO**, de fecha 27 de agosto de 2020”; y, la “**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE DECLARATORIA DE MOSTRENCO DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL COMO BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y AL CATASTRO INMOBILIARIO DEL CANTÓN ARAJUNO**, de fecha 8 de marzo de 2024”.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza luego de ser aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno, se publicará en la gaceta oficial municipal, y/o dominio web institucional y en el registro oficial de conformidad al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dado y firmado en la ciudad de Arajuno, provincia de Pastaza a los veinte y nueve días del mes de octubre de 2025.

Lcdo. Darwin Francisco Tanguila Andy  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
CANTÓN ARAJUNO**

Abg. Paul Cerda López  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



## CERTIFICACIÓN. -

El suscrito secretario general del Concejo Municipal de Arajuno, CERTIFICA que el Concejo Municipal de Arajuno, discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN O ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES INMUEBLES LLAMADOS MOSTRENCOS EN EL SECTOR URBANO DE LA CABECERA CANTONAL Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN ARAJUNO**, en dos sesiones ordinarias realizadas el 14 de mayo de 2025 en primer debate; y, el 29 de octubre de 2025, segundo y definitivo debate.

Arajuno, 30 de octubre de 2025

Abg. Paúl César Cerda López  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL**

## SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.-

Cumpliendo lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor alcalde en dos ejemplares, original y copia de la **ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN O ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES INMUEBLES LLAMADOS MOSTRENCOS EN EL SECTOR URBANO DE LA CABECERA CANTONAL Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN ARAJUNO**, para su respectiva sanción u observación.

Arajuno, 30 de octubre de 2025

Abg. Paúl César Cerda López  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL**





**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO.** – Mediante Resolución **Nro. 464-CM-GADMIPA-2025** de fecha 29 de octubre de 2025, conforme lo determina los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con la Ordenanza que regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del cantón Arajuno, procedió a sancionar la **ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN O ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES INMUEBLES LLAMADOS MOSTRENCOS EN EL SECTOR URBANO DE LA CABECERA CANTONAL Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN ARAJUNO**, a la vez ordenó su promulgación a través de la publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución, así como su publicación en el registro oficial.

Arajuno, 31 de octubre de 2025

Lcdo. Darwin Francisco Tanguila Andy  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL  
Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.-**  
Certifico que el señor Licenciado Darwin Francisco Tanguila Andy, alcalde del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO**, proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN O ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES INMUEBLES LLAMADOS MOSTRENCOS EN EL SECTOR URBANO DE LA CABECERA CANTONAL Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN ARAJUNO**, el 29 de octubre de 2025.

Arajuno, 31 de octubre de 2025

Abg. Paúl César Cerda López  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL**