

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO

Considerando:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro, saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 Art. 375 de la Constitución, indica que el Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y vivienda;

Que, el art. 4 literal f), del COOTAD, instituye que los GAD's tienen entre 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, el Art. 53 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 54 literales a) y c) del COOTAD entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal establecen: el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el Art. 55 literal b) del COOTAD entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal establece: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 415 del COOTAD prevé que son bienes municipales aquellos sobre los cuales la Municipalidad ejerce en dominio;

Que, el Art. 419 literal c) del COOTAD referente a los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados identifica como bien de dominio privado a los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, el Art. 436 del COOTAD autoriza a los concejos acordar y autorizar la venta, permuta, hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes;

Que, el inciso quinto del Art. 481.1 del COOTAD regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición;

Que, el inciso final del Art. 486 literal f) del COOTAD entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal establece: mediante ordenanza, los concejos municipales y distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito, en los casos previstos en este código;

Que, el art. 486, último inciso, del COOTAD, faculta a los concejos municipales y distritales para establecer los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito;

Que, la disposición transitoria vigésimo segunda del COOTAD, publicada en Registro Oficial Suplemento No. 303 del martes 19 de octubre del 2010, dispone que en el periodo actual de funciones todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados, deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial;

Que, es deber de la municipalidad del cantón Espejo velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del cantón Espejo, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de los bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

Que, en el cantón Espejo, existen bienes inmuebles urbanos, en posesión de personas naturales y jurídicas o entidades públicas que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la ley son de propiedad del municipio, problema de orden social que debe ser solucionado mediante la adopción de políticas públicas adecuadas;

En uso de las facultades que le confiere el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de República del Ecuador y los artículos 7, 56 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS.

GENERALIDADES

Art. 1.- PRINCIPIOS.- La presente ordenanza se sustenta en principios de: legalidad, generalidad, autonomía municipal, solidaridad y responsabilidad.

CAPÍTULO I

INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL

Art. 2.- INCLUSIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL.- La inclusión al patrimonio municipal de bienes mostrencos estarán amparados en los siguientes documentos y requisitos:

- a) Levantamiento topográfico elaborado por técnicos(as) municipales;
- b) Informe del Director(a) de Planificación Urbanística y Arquitectónica;
- c) Informe del Jefe (a) de Avalúos y Catastros;
- d) Informe favorable del(a) Procurador(a) Síndico(a);
- e) Publicación en la prensa de mayor circulación provincial, por tres veces, con intervalo de cinco días entre cada publicación, solicitando se presente oposición o reclamo sobre el bien a ser incluido en el patrimonio municipal, dentro del término de ocho días, a partir de la última publicación.

Art. 3.- ESCRITURACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS.- Sobre la inclusión al patrimonio municipal del bien inmueble mostrenco, el Procurador(a) Síndico(a) elaborará la Resolución Administrativa, la cual se publicará por una sola vez en la prensa de mayor circulación provincial, transcurridos el plazo de ocho días solicitará se eleve a escritura pública la Resolución Administrativa emitida por el(a) Alcalde(sa), incluyendo los requisitos del artículo anterior; y, su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Espejo.

CAPÍTULO II

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES

TÍTULO I

CONDICIONES GENERALES

Art. 4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación constituye la circunscripción territorial urbana de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Espejo.

Art. 5.- OBJETO.- Tiene por objeto lo siguiente:

- a) La titularización administrativa de los bienes inmuebles que carecen de título inscrito y que están en posesión de personas naturales y jurídicas de derecho privado y público, que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.
- b) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio de la tierra, siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas gravámenes que limiten la propiedad.
- c) Complementar los catastros prediales con la identificación de los(as) propietarios(as) de cada inmueble.
- d) Ampliar el universo de contribuyentes en materia tributaria municipal.
- e) Todos los predios en posesión, colindantes con un predio del mismo solicitante, deberán ser tratados como excedente de terreno.
- f) No se aceptarán solicitudes de titularización administrativa que impliquen desmembraciones o particiones.

Art. 6.- DE LOS BENEFICIARIOS(AS).- Los bienes inmuebles en posesión de personas naturales y jurídicas de derecho privado y público, luego de cumplir los requisitos y proceso correspondiente, serán titularizados administrativamente a nombre del(la) poseionario(a).

Art. 7.- RESPONSABILIDAD.- El/la solicitante asume la responsabilidad de decir la verdad y de no afectar derechos de terceros; conforme a lo manifestado en el requisito estipulado en el numeral 8 del Art. 10 de la presente ordenanza. En caso de comprobarse dolo o falsedad en la información, se archivará el trámite, sin perjuicio del inicio del proceso para el ingreso del bien inmueble al patrimonio municipal; y, de las acciones legales que correspondan.

Art. 8.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

- a) Los levantamientos deberán ser georeferenciados, dimensionando y especificando las características de sus linderos (cerramientos, construcciones, zanjas, etc.), superficie, cuadro de linderos perfectamente legibles, con indicación del ancho de vías colindantes, ubicación graficada con referencia de su entorno, de acuerdo a la Ordenanza de Presentación, Aprobación de Planos e Inspección de Construcción.
- b) No serán susceptibles de titularización los predios de protección forestal, aquellos con pendientes superiores al 30% ó que correspondan a riveras de ríos, lagos y playas. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.
- c) Los lotes en general deberán tener al menos 7,00m de frente, salvo casos especiales como: construcción existente, consideraciones estrictamente sociales (con una sola propiedad en el cantón) y con acceso independiente.
- d) Todos los predios en posesión, colindantes con un predio del mismo solicitante, deberán ser tratados como excedente de terreno.
- e) No se aceptarán solicitudes de titularización administrativa que impliquen desmembraciones o particiones.

TITULO II

Art. 9.- TITULARES DEL DERECHO.- Son beneficiarios(as) de la Titularización Administrativa de los predios que no tienen título inscrito, todas aquellas personas naturales y jurídicas de derecho privado y público que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida ni clandestinidad por un lapso de 5 años, anteriores a la presentación de la solicitud administrativa, siempre y cuando esté en conformidad con el lote mínimo establecido.

Art. 10.- REQUISITOS.- Para iniciar el trámite de Titularización Administrativa de un bien inmueble en posesión, se receptorán los siguientes requisitos en Secretaría General:

1. Solicitud dirigida al (la) señor(a) Alcalde (sa) (Formato Municipal).
2. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizadas del peticionario(a), cónyuge o pareja en unión de hecho (Persona Natural).
3. Copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito (Persona Jurídica).
4. Certificado de no adeudar al municipio del peticionario(a) y cónyuge o conviviente.
5. Pago del impuesto predial actualizado del lote en referencia.
6. Pago de Tasa por inicio del proceso e inspección técnica.
7. Certificado de búsqueda de bienes actualizado, a nombre del (la) titular del impuesto predial o del (la) peticionario (a) con un historial de 5 años, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Espejo.

8. En caso de constar el predio catastrado a nombre de una persona fallecida, deberá adjuntar copia del acta de defunción y posesión efectiva.
9. Escritura pública de declaración juramentada en la que conste:
 - a) No existir escritura pública del bien inmueble;
 - b) Origen de la posesión;
 - c) Posesión ininterrumpida de al menos 5 años;
 - d) Estado civil;
 - e) No existir reclamo o discusión de linderos con los colindantes sobre la propiedad en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de responsabilidades al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espejo.
10. Informe de regulación urbana para bienes en posesión (se exceptúa requisito de escrituras).
11. En el caso de que el (la) posesionario(a) se encuentre ausente, deberá otorgar poder especial a una tercera persona.
12. Levantamiento topográfico geo referenciado con dimensiones, identificando colindantes.

Art. 11.- PROCEDIMIENTO:

1. Secretaría General, recepcionará el trámite de Titularización Administrativa y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 10 de este Capítulo. Además, coordinará con la Dirección de Avalúos y Catastros la fecha de inspección.

2. El expediente completo pasará a la Dirección de Avalúos y Catastros, a donde el(la) requirente deberá asistir obligatoriamente en la fecha programada para la inspección y suscribir una constancia de lo actuado.

Realizará el avalúo del terreno y determinará el valor a pagar por la Titularización Administrativa. Remitirá el expediente al(la) Procurador(a) Síndico(a) dentro del término de 7 días; en caso de que, por causas debidamente justificadas, se requiera de un término mayor para la presentación de los informes, se concederá hasta 5 días hábiles adicionales.

En caso de que el (la) peticionario(a) no asista el día y hora señalados para la inspección, se determinará una última fecha; si el (la) beneficiario(a) no asistiera al segundo llamado, la Jefatura de Avalúos y Catastros dispondrá el archivo del proceso, devolviendo el expediente a la Secretaría General como rechazado.

De existir falencias en el levantamiento topográfico, el (la) peticionario(a) deberá presentar, en el término de 7 días, el levantamiento topográfico corregido. Con las correcciones realizadas y en conformidad, el expediente pasará a Procuraduría Sindica. De no presentar las correcciones dentro del término dado, será devuelto a través de Secretaria General; con la opción de reingresar.

3. En el caso de presentar el expediente inconsistencias o no estuviere claro, el (la) Procurador(a) Síndico(a) devolverá, a través de la Secretaría General para que el (la) peticionario(a) realice las correcciones que sean del caso y solicite el reingreso de los documentos.

4. En los trámites que procedan, el(la) peticionario(a) en el término de 10 días, deberá acudir a Asesoría Jurídica a retirar el extracto del proceso para su publicación, por 3 días consecutivos, en uno de los diarios de mayor circulación a nivel provincial, debiendo entregar un ejemplar de cada una de las publicaciones, en el término máximo de 10 días, contados a partir de la

SECRETARÍA GENERAL

entrega del extracto, caso contrario el proceso será devuelto al usuario(a) a través de la Secretaría General, para que se inicie un nuevo proceso.

De no existir oposición o reclamo a la Titularización Administrativa del bien inmueble a favor del poseionario(a), dentro del término de 8 días, contados a partir de la recepción de las publicaciones, Asesoría Jurídica remitirá el expediente al Alcalde(sa) para su posterior resolución en el Concejo Municipal.

5. El Concejo Municipal, cumplidos los requisitos y contando con informes favorables, incluido el de la Comisión de Obras Públicas del GADM-Espejo, de ser procedente, acogerá la solicitud del poseionario(a) y emitirá la correspondiente Resolución de Titularización Administrativa.

6. Secretaría General dentro del término de 3 días posteriores a la expedición de la Resolución de Titularización Administrativa, comunicará a la Jefatura de Rentas para la emisión de los valores correspondientes y notificará a los interesados, quienes deberán proceder a su cancelación.

La Resolución de Titularización Administrativa y demás documentos habilitantes, se remitirán a la Secretaría General para su entrega al (la) beneficiario(a), previa presentación del título de crédito cancelado.

La protocolización de la Resolución de Titularización Administrativa y su correspondiente inscripción correrán por cuenta del beneficiario(a).

Art. 12.- En el caso que el Concejo Municipal, de forma motivada, resolviera negar el pedido se procederá a notificar al (la) interesado(a) para que ejerza sus derechos legales. La negativa expresada por el Concejo Municipal no obsta para que el/la interesado(a) pueda volver a presentar la solicitud y retomar el trámite en caso de haber superado la situación que motivó la misma; o intentar los recursos de reposición o revisión en la vía administrativa, en los términos señalados en el COOTAD.

Art. 13.- RESERVA MUNICIPAL.- De comprobarse dolo o falsedad de los hechos declarados bajo juramento, el Concejo Municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto, en cualquier momento, la adjudicación de los bienes inmuebles.

Art. 14.- RECLAMOS Y OBJECIONES DE TERCEROS(AS) INTERESADOS(AS).- Si un tercer interesado(a) entrare en conocimiento del proceso de titularización a favor de una persona natural o jurídica y presentare su reclamo ante el Alcalde (sa), la autoridad dispondrá al (la) Procurador(a) Síndico(a) y Jefe(a) de Avalúos y Catastros suspenda el trámite; una vez superado el inconveniente se continuará con el trámite administrativo.

Si un tercer interesado(a) se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien titulado, deberá acudir a la justicia ordinaria.

TITULO III

TASAS Y FORMA DE PAGO

Art. 15.- TASAS Y VALORES A PAGAR.- El (la) beneficiario(a), deberá cancelar en Ventanilla de Recaudación lo siguiente:

- a) Tasa por trámites administrativos realizados en el proceso: el 5% de la Remuneración Básica Unificada.
- b) Valor de Titularización Administrativa del bien inmueble correspondiente al 3% del avalúo catastral vigente del terreno. En caso de existir construcciones, al precio del terreno se añadirá el 2% del valor de las construcciones.

Art. 16.- FORMA DE PAGO.- Los (as) beneficiarios(as) podrán pagar el valor notificado por secretaría general de la siguiente manera:

- a) De contado, hasta 30 días después de la notificación.
- b) Mediante convenio de pago de hasta 6 meses, sin intereses, con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega de la Resolución de Titularización Administrativa se realizará previa cancelación del valor total.
- c) Mediante convenio de pago de hasta 12 meses con la tasa de interés establecido para programas de vivienda de interés social.

En los casos de los literales b) y c) vencidos tres pagos mensuales se declarará vencido el plazo y se dará inicio al cobro vía coactiva.

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN

TÍTULO I

CONDICIONES GENERALES

Art. 17.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El presente capítulo establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Espejo, provenientes de errores de cálculo o medición; con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica de sus bienes inmuebles al propietario.

Art. 18.- OBJETO.- Legalizar los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbanas o rurales que la municipalidad determine que por un error de cálculo o de medición existen diferencias de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título y de conformidad al inciso final del Art. 481.1 del COOTAD, constituyen excedentes y por tanto propiedad municipal para efectos de su enajenación.

Art. 19.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y LEGALES:

1. Para los efectos del presente capítulo se entiende: **por excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición** (en adelante “excedentes o diferencia”), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se entenderá por “**excedente**”, la diferencia en más y, por “**diferencia**”, la disconformidad en menos.

2. Los excedentes a los que se refiere el inciso final del Art. 481.1 del COOTAD, serán adjudicados por la municipalidad al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole al precio del mercado, siempre y cuando el error de cálculo y medición sea superior al 10% del área que conste en la respectiva escritura del terreno, de ser el caso se cobrará por la diferencia que supere a este porcentaje de tolerancia.

Esta venta deberá ser instrumentada mediante escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad de conformidad con los Art. 702 y 1740 del Código Civil.

3. No se sujetarán a lo establecido en los numerales precedentes:

a) Los bienes inmuebles cuyos títulos de transferencia de dominio no contengan la superficie del terreno; y, siempre que la misma sea igual a los antecedentes del historial de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Espejo.

b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o ratificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

Art. 20.- DIFERENCIAS.- En el caso de detectar diferencias de terreno, es decir que exista menor superficie a la que consta en escrituras, se procederá a actualizar el catastro con la implícita aceptación del propietario(a).

Art. 21.- DETERMINACIÓN DE LINDEROS.- Para la determinación de linderos se podrán considerar tanto la georeferenciación como los elementos físicos permanentes existentes en el predio como: acequias, muros o cerramientos; así también elementos naturales existentes como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

TITULO I

Art. 22.- FORMAS DE DETECCIÓN DE EXCEDENTES Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR.- El Excedente de terreno se determinará en los siguientes casos:

a) En el proceso de transferencia de dominio de bienes, aprobación de desmembraciones, proyectos arquitectónicos, urbanizaciones y/o en cualquier otro procedimiento administrativo.

b) Sin perjuicio de lo previsto en el literal anterior, la iniciativa para la legalización de excedentes objeto de este Título, podrá provenir de la parte interesada.

Art. 23.- INSTANCIA ADMINISTRATIVA COMPETENTE.- La Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espejo es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición, objeto de este Título. La adjudicación, en cambio lo realizará el (la) Alcalde (sa) o su delegado/a mediante Resolución Administrativa.

Art. 24.- REQUISITOS.- Los requisitos que deberán presentarse son los siguientes:

1. Solicitud dirigida al Jefe(a) de Avalúos y Catastros en formato establecido;
2. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación;
3. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;

SECRETARÍA GENERAL

4. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
5. Certificado de gravámenes actualizado;
6. Levantamiento topográfico georeferenciado, con dimensiones, identificando colindantes, representando datos de la escritura y del excedente; y,
7. Declaración juramentada notariada del solicitante, indicando no afectar a terceros.

Art. 25.- PROCEDIMIENTO.- El flujo del procedimiento para la regularización de excedentes, será el siguiente:

a) Secretaría General, receptorá y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 25 de esta ordenanza y coordinará con la Jefatura de Avalúos y Catastros la fecha de inspección en caso de ser necesario.

b) La Jefatura de Avalúos y Catastros realizará la inspección y determinará:

- . La superficie del excedente.
- . El valor total de adjudicación del excedente.

El avalúo del excedente a cobrar comprenderá únicamente el valor del terreno; información que constará en la orden de pago para que la Jefatura de Rentas genere el título de crédito correspondiente.

En caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno, se devolverá el trámite a la Secretaría General.

c) Una vez realizado el pago, el (la) usuario (a) presentará el documento original en la Jefatura de Avalúos y Catastros para que ésta solicite al Procurador (a) Síndico (a), como delegado (a) del Alcalde (sa) elabore el Acta de Adjudicación del excedente de terreno.

d) El Procurador (a) Síndico (a) elaborará y entregará a la Dirección de Avalúos y Catastros y al (la) usuario (a) el Acta de Adjudicación, quien procederá a su protocolización y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 26.- FORMA DE PAGO.- Los (as) beneficiarios (as) podrán pagar el valor indicado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la siguiente manera:

a) De contado.

b) Mediante convenio de pago de hasta 6 meses, sin intereses con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega del Acta de Adjudicación por parte del Procurador Síndico será previa la cancelación total.

TITULO II DE LAS PROHIBICIONES

Art. 27.- En ningún caso el (la) Registradora) de la Propiedad del cantón Espejo inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que demuestre el usuario(a) que el proceso de legalización por excedente ha concluido.

Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el Art. 20 numeral 3 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO IV

ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS

Art. 28.- Se entiende por faja aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones, por ser provenientes de rellenos, regularización o apertura de vías, etc. no pueden soportar una construcción independiente, no ser funcional o útil, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Art. 29.- Las fajas municipales podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de adjudicación forzosa, a través de subasta pública, entre los propietarios de predios colindantes que por razones técnicas determine la Jefatura de Planificación Urbana.

Art. 30.- Las direcciones municipales que en el ejercicio de sus funciones identifiquen fajas de terreno que sean susceptibles de adjudicación forzosa y/o subasta pública, deberán informar y solicitar por escrito al Alcalde (sa) disponga el inicio del proceso correspondiente.

Art. 31.- Una vez identificada la faja de terreno, se iniciará el proceso que contendrá:

1. Informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros según corresponda al área urbana o rural.
2. Informe de la Dirección de Planificación Urbana. Los informes estarán dirigidos al Procurador Síndico, para la elaboración de la Resolución de Adjudicación Forzosa y suscripción por parte del Alcalde (sa) o su delegado.

Art. 32.- En caso de haber un(a) solo(a) propietario(a) colindante interesado(a), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, adjudicará de manera directa a éste(a) y su precio será determinado de acuerdo al avalúo catastral.

Art. 33.- Si no se presentare interés por parte de los(as) propietarios(as) colindantes, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, expedirá el respectivo título de crédito, por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario(a) colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario; sin que dicho propietario pueda rehusar el pago, aunque alegare que no le interesa adquirir la mencionada faja.

En todos los casos, el valor a cancelarse podrá realizarse hasta en doce (12) meses, mediante convenio de pago, debiéndose entregar la Resolución de Adjudicación Forzosa para su inscripción, luego de realizado el último pago.

En el caso de propietarios(as) pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

CAPÍTULO V

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, GRAVÁMENES Y SU VALOR

Art. 34.- DIMENSIÓN DE LOS LOTES DE TERRENO.- Los lotes de terreno a adjudicarse tendrán la superficie y delimitación que se determine en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la dirección Financiera y la

Jefatura de Avalúos y Catastros, debiendo observarse las disposiciones de las Ordenanzas que se creen para el efecto.

Art. 35.- CONVENIENCIA DE LA MUNICIPALIDAD EN LA VENTA DE FAJAS DE TERRENO.- Para el caso de las fajas de terreno, la Comisión de Obras Públicas Municipal en conjunto con la Jefatura de Planificación Urbana y Jefatura de Avalúos y Catastros, determinarán en el informe correspondiente, la conveniencia o no de la venta que se solicita.

Art. 36.- VALOR DEL TERRENO.- En base a los principios de Solidaridad y Subsidiariedad y Sustentabilidad del desarrollo, y de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales contemplados en el COOTAD, y por ser política de Desarrollo Social y Económico de la Población del Cantón Espejo, para que todos y todas los ciudadanos (as) tengan la oportunidad de legalizar los lotes de terrenos que han mantenido en posesión y principalmente las personas de escasos recursos económicos, pagaran el 5% del avalúo por lotes y fajas de terreno de propiedad municipal.

Art. 37.- EL VALOR DE VENTA O ADJUDICACIÓN DE LAS FAJAS DE TERRENO.- Estará sujeto al proceso de subasta pública, no pudiendo ser este menor al valor que consta en el registro catastral.

Art. 38.- FORMA DE PAGO.- Los beneficiarios tendrán la posibilidad de realizar su pago en moneda de curso legal vigente a la fecha en el país

Art. 39.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- Los lotes de terreno materia de la escrituración y adjudicación amparados en la presente ordenanza, no podrán ser enajenados por el lapso mínimo de diez (10) años contados a partir de la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad Municipal, debiendo constar esta prohibición en una cláusula de la mencionada escritura pública, e inscribirse conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad.

No obstante a lo anterior, los beneficiarios de este tipo de propiedades podrán hipotecarlas para acogerse a los incentivos y beneficios que ofrecen las diferentes instancias gubernamentales, para que accedan a préstamos para construcción y mejoramiento de vivienda o sus similares.

Art. 40.- NECESIDAD URGENTE DE VENDER.- Si el propietario se viere precisado a vender el lote de terreno antes del plazo indicado en el Art. 39, será única y exclusivamente por razones emergentes demostradas ante el concejo del GADM-Espejo, o para subrogación con otro inmueble de mejores condiciones, justificando con las correspondientes escrituras de promesas de compra venta del nuevo bien inmueble, en el cual se impondrá la prohibición indicada hasta el tiempo señalado; el mismo que procederá a levantar la prohibición que pesa sobre la propiedad a través de una resolución que respalde su actuación, pudiendo una vez revisados los informes de los departamentos respectivos aprobar o negar lo solicitado.

Art. 41.- CADUCIDAD.- La venta de terrenos municipales cuyas escrituras no se hayan inscrito por cualquier causa en el plazo de un año, luego de tener el acto resolutorio del Concejo caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare el concejo del GADM-Espejo.

Art. 42.- DEFINICIONES:

a) Bienes Mostrencos.- Son aquellos predios ubicados al interior de las áreas urbanas y de expansión urbana del cantón, que se encuentren abandonados y sin uso.

b) Posesión.- Se entenderá como posesión la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El posesionario será reputado como dueño mientras otra persona no justifique serlo.

c) Área urbana o urbanizable.- Aquellas áreas que en base a la existencia de infraestructura básica y/o densidad poblacional, la municipalidad lo haya declarado mediante ordenanza como área urbana o urbanizable.

d) Lote.- Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

e) Fajas.- Se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente a los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

f) Excedentes o diferencias.- Se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole el precio de mercado.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los predios ubicados en el área urbana que no estén debidamente registrados en el catastro por desidia o desinterés de los(as) propietarios(as) o posesionarios(as), pasarán a tramitarse como propiedad municipal, previa notificación en la prensa, por tres ocasiones y/o rotulación en el predio.

SEGUNDA.- Para revertir o recuperar la propiedad el (la) usuario(a) a más de seguir los procesos y demostrar legalmente su pertenencia, deberá cancelar los gastos incurridos por costos administrativos, rotulación, notificación, prensa, etc., con un recargo del 10% de los gastos mencionados.

TERCERA.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, en el plazo de un año a partir de la publicación de la presente ordenanza, levantará el inventario de los bienes inmuebles que no posean título de propiedad con o sin posesionarios, para considerarlos mostrencos del ser el caso y fajas laterales, para el trámite correspondiente.

SECRETARÍA GENERAL

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Dejase sin efecto jurídico la ordenanza, **que reglamenta el proceso de legalización de tierras en posesión de los particulares y escrituración de los bienes inmuebles vacantes o mostrencos, publicada en el Registro Oficial No. 263 del 4 de mayo del 2006**, así como toda norma, disposición, resolución o instructivo de igual o menor jerarquía, que se oponga a los fines de la presente ordenanza sustitutiva;

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de aprobación por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espejo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, gaceta oficial y pagina web institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espejo, a los doce días del mes de junio del dos mil quince.



Prof. Lenia Carrera López
ALCALDE DEL CANTÓN ESPEJO

Ab. Luis Alfredo Yapú
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E



CERTIFICO.- Que, la presente ordenanza, fue conocida, debatida, discutida y aprobada por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, en sesiones Ordinarias del 30 de mayo y 12 de junio, 2015, respectivamente.



Ab. Luis Alfredo Yapú.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

El Ángel, 15 de junio, 2015.

Ab. Luis Alfredo Yapú, Secretario General (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, El Ángel, a los 19 días del mes de junio, 2015, siendo las 10H., en atención a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el Art. 322, inciso tercero y al haberse aprobado **LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS**, remito a consideración de usted señor Alcalde del Cantón Espejo, para que proceda a su sanción y aprobación.

SECRETARÍA GENERAL



Ab. Luis Alfredo Yapú.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

ALCALDIA DEL CANTÓN ESPEJO.- El Ángel, 19 de junio, 2015, 10H:15.

VISTOS.- Avoco conocimiento de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS**, en lo principal y al amparo a lo que dispone el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- SANCIONO la presente ordenanza a fin de que se ejecute desde esta misma fecha 19 de junio, 2015.- y ordeno su publicación de conformidad en lo establecido en el Art. 324, del COOTAD, en vista de haberse cumplido los trámites legales.- Notifíquese.-



Prof. Lenin Carrera López
ALCALDE DEL CANTÓN ESPEJO

Dictó y firmó la providencia que antecede, el Prof. Lenin Carrera López, Alcalde del Cantón Espejo, en la ciudad de El Ángel, a los diez y nueve días del mes de junio, 2015, las 10H:15.- CERTIFICO.-



Ab. Luis Alfredo Yapú.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E