



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

De acuerdo con la información que dispone la Municipalidad, se conoce que las propiedades dentro del Cantón San Pedro de Pimampiro en gran parte se encuentran de manera proindiviso; por lo cual se convierte en un grave problema en la titularidad de la propiedad; 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 en el menor tiempo posible este problema social, administrativo y registral; y precisamente hacer realidad el anhelo de estas personas de legalizar sus propiedades.

Sin embargo; los problemas persisten y se hace necesario profundizar los avances, aprovechando la experiencia adquirida, a fin de establecer herramientas mejor adecuadas y más eficientes en los aspectos legales, técnicos y sociales, que permitan solucionar los conflictos de individualización de la propiedad; y que cada propietario puede beneficiarse de créditos, hipotecas, permutas, compraventas, donaciones; lo que permite dinamizar la economía de los propietarios.

En este sentido la Municipalidad al crear una ordenanza que permita la titularización individual de predios en los sectores urbanos y rurales, 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 de San Pedro de Pimampiro, establecerá los 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.



## **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

### **CONSIDERANDO**

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*;

**Que**, el artículo 31 de la Constitución, determina que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”*;

**Que**, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”*;

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral 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”*; numeral 14 inciso segundo *“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales”*;

**Que**, el artículo 282 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra,*



*establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes. El Estado regulará el uso y manejo del agua de riego para la producción de alimentos, bajo los principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad ambiental.”*

**Que**, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“El Estado 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 artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“El Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna”;*

**Que**, el artículo 376 de la Constitución, determina que: *“Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”;*

**Que**, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: que: *“Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: j) 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 54 determina entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en su literal *“ 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 parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; e, i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.*”;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55 literal a) determina: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; 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;*

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 57 determina las atribuciones del Concejo Municipal, tales como: a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra*”;

**Que**, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán



presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.”;

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 15, determina la reforma del primer inciso del artículo 186, sobre la facultad tributaria, de la siguiente manera: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”;

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 481, determina: “Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.”;

**Que,** el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala: “Control de invasiones y asentamientos ilegales.- Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.”;

**Que,** el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece en el inciso segundo: “Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva



*autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada”;*

**Que,** el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: *“Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados”;*

**Que,** el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: *“Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes...”;*

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 60, determina la reforma del artículo 596, determina que: *“Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.”;*



**Que**, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 711 de 14 de marzo del 2016, reformó parcialmente el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en lo referente a la contribución de áreas verdes y de equipamiento en áreas agrícolas, así como lo relacionado con los excedentes de áreas;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 2790, de 5 de julio de 2016, determina condiciones específicas a los Gobiernos Autónomos y Descentralizados Municipales en los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, normas que son de obligatorio cumplimiento;

**Que**, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 establece: *“Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos. (...) Además esta Ley garantiza la propiedad de las tierras comunitarias, el reconocimiento, adjudicación y titulación de tierras y territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afro ecuatoriano y pueblo montubio, de conformidad con la Constitución, convenios y demás instrumentos internacionales de derechos colectivos.”*;

**Que**, la competencia para la legalización de estos predios, la tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, tal como lo dispone el artículo 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, (COOTAD), que dice textualmente lo siguiente: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

**Que**, en ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD);



Expide:

**ORDENANZA PARA LA LEGALIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS  
PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE  
PIMAMPIRO**

**TÍTULO I**

**CAPÍTULO I**

**FINALIDAD, OBJETO Y ÁMBITO**

**Artículo 1.- Finalidad y Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer el derecho de dominio de los bienes inmuebles consolidados en los sectores urbano y rural del cantón San Pedro de Pimampiro; con la finalidad de individualizar los lotes a cada propietario, los cuales se encuentran de manera proindiviso a causa de herencias, fraccionamientos de hecho, acciones y derechos, legados o donaciones provenientes de un título escriturario madre; mediante el fraccionamiento de lotes menores a los lotes mínimos establecidos en la Ordenanza Municipal que regula el procedimiento.

La presente Ordenanza plantea ejercer la competencia de Ordenamiento Territorial y otorgar la seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón San Pedro de Pimampiro.

**Artículo 2.- Ámbito De Aplicación.-** La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria en la jurisdicción territorial del cantón San Pedro de Pimampiro.

**CAPÍTULO II**

**DEFINICIONES**

**Artículo 3.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y



obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

**Artículo 4.- Suelo urbano.-** El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

**Artículo 5.- Suelo rural.-** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

**Artículo 6.- Área Afectada.-** Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- a) Los proyectos de vialidad y equipamiento.
- b) Los derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos para el Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas.
- c) Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos y poliductos.
- d) Los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado, considerados como redes principales.
- e) Las franjas de protección natural de quebradas, aun cuando estas hayan sido rellenadas.
- f) Drenajes naturales, esteros, canales de riego, riberas de ríos.
- g) Las zonas inundables.
- h) Los terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 30% (treinta por ciento).
- i) No se considerarán como áreas afectadas las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, salvo que estas tengan un ancho mínimo de 10.00 metros y se integren al sistema vial planificado por la Municipalidad.
- j) Las áreas o zonas de protección o de influencia, establecidas en la Ley Ambiental Vigente.



## TÍTULO II

### **DE LA LEGALIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES CONSOLIDADOS EN EL ÁREA URBANA O RURAL**

**Artículo 7.- Alcance.-** La Legalización del Derecho de Dominio de los bienes inmuebles consolidados en el área urbana o rural del cantón, tiene por objeto la titularización individualización de predios urbanos y rurales que se encuentran de manera proindiviso a causa de herencias, fraccionamientos de hecho, acciones y derechos, legados o donaciones provenientes de un título escriturario madre; a través del ejercicio de la potestad administrativa de fraccionamiento establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 8.- Predios objeto de Legalización del Derecho de Dominio.-** Constituyen predios objeto de Legalización del Derecho de Dominio con fines de titularización individual, aquellos que se encuentren ubicados en el área urbana y rural del cantón San Pedro de Pimampiro y que cuenten con título escriturario debidamente registrado; además de que deben contemplar la respectiva Autorización Administrativa de Regularización del Error Técnico Aceptable de Medición, Excedente o Diferencia de área, según corresponda.

**Artículo 9.- Predios que no constituyen objeto de Legalización del Derecho de Dominio.-** No se individualizarán terrenos o predio en aquellas zonas, sectores que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, Planes Complementarios o Parciales del cantón San Pedro de Pimampiro; así como también no se regularizará por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

No constituyen predios objeto de Legalización del Derecho de Dominio con fines de titularización individual, los siguientes:

- Aquellos predios que se encuentren en zonas de riesgo geológico;
- Los predios que constituyan zonas de protección, zonas de influencia o áreas de reserva forestal; los márgenes de protección, riberas de ríos, quebradas lagos o playas;
- Las áreas verdes y comunales;
- Los sectores cuyas pendientes sean superiores al treinta por ciento;



- Las áreas arqueológicas declaradas como patrimonio con protección absoluta;
- Aquellos inmuebles que estén catalogados como patrimoniales y, los que pertenezcan al Estado o;
- Aquellos predios urbanos y rurales que no tengan título de propiedad.
- Los predios o inmuebles adjudicados por cualquier entidad del Estado no serán susceptibles al fraccionamiento mediante esta ordenanza, dejando a salvo el derecho a realizarlo una vez emitida una autorización expresa de la institución que lo adjudicó.
- Cuando exista inconformidad o litigios de titularidad del dominio del predio o de linderos entre los colindantes de un predio.
- Aquellos predios en los cuales se hubiera detectado un excedente o diferencia de área y, no hayan realizado el procedimiento administrativo correspondiente.
- En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o
- En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, ante cualquier organismo o dependencia municipal.

De solicitarse el procedimiento en cualquiera de los casos indicados en el inciso anterior, se notificará al peticionario y se enviará a archivar de oficio la solicitud.

**Artículo 10.- Plazo.-** Para que opere el proceso administrativo de Legalización del Derecho de Dominio con fines de titularización individual para predios urbanos y rurales se requiere que, a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, el dominio tenga como mínimo dos (2) años.

**Artículo 11.- Del Lote Mínimo.-** Se determina que para los sectores urbano y rural, se permitirá el fraccionamiento con fines de titularización individual, de acuerdo con la siguiente tabla:

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ANCHO DE VÍA DE ACCESO VEHICULAR	ANCHO DE VÍA DE ACCESO PEATONAL
URBANA	80 m <sup>2</sup>	7.0 m	Mínimo 3.0 m	Mínimo 1.50 m
RURAL	300 m <sup>2</sup>	15.0 m	Mínimo 4.0 m	-



## CAPÍTULO I

### DEL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO CON FINES TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL

**Artículo 12.- Pago por Concepto de Trámites Administrativos.-** Se establece que en este proceso administrativo a realizarse en la Municipalidad, se deberá cancelar el siguiente valor correspondiente al Inicio del Trámite Administrativo:

- **Tasa administrativa por concepto de Inicio del Trámite Administrativo:** será el valor de \$5.00 (Cinco dólares con 00/100).

**Artículo 13.- Iniciativa del trámite.-** La iniciativa deberá provenir directamente de los propietarios del predio a individualizar.

**Artículo 14.- Requisitos para la Legalización del Derecho de Dominio con fines de Titularización Individual.-** Cuando los inmuebles se encuentren comprendidos dentro de los parámetros establecidos, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad del GAD Municipal, la cual contenga la siguiente información:
  - a) Nombres y apellidos completos de los propietarios con los números de cédula de ciudadanía;
  - b) Descripción del predio:ubicación, superficie, linderos, forma de adquisición que consten en el título escriturario;
  - c) Solicitud expresa de fraccionamiento urbano o rural con la finalidad de acogerse al proceso administrativo normado en la presente ordenanza.
  - d) Firma del o los propietarios.

**NOTA:** En caso de no poder asistir personalmente el propietario se deberá incluir a la solicitud una carta de poder a nombre de su representante legal la que le permitirá realizar el trámite a favor de la persona ausente.

2. Copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación, en caso de Personas Jurídicas, se deberá adjuntar el nombramiento



del Representante Legal y RUC.

3. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en el caso de herederos una copia de la Posesión efectiva.
4. Certificado de Gravámenes actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad.
5. Pago del impuesto predial del año en curso.
6. Certificado de no adeudar al Cuerpo de Bomberos de Pimampiro de los propietarios.
7. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Pimampiro de los propietarios.
8. Planimetría otorgada por la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros.
9. Levantamiento Topográfico georreferenciado del predio a legalizar, en formato impreso (4 copias) y formato digital (Formato DWG y Shape) con coordenadas WGS 84 UTM Zona 17S. En caso de existir construcciones implantar sobre el levantamiento e indicar el número de pisos.
10. Pago de Tasa Administrativa por el Inicio del Trámite Administrativo.

#### **Artículo 15.- Procedimiento para la Legalización del Derecho de Dominio con fines de Titularización Individual.-**

1. La solicitud será remitida a la Dirección de Obras y Servicios Públicos, a la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros.
2. Una vez recibida la solicitud, la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros deberá realizar el Informe Técnico en el cual se determine el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ordenanza, además de verificar la documentación adjunta a la solicitud y la planimetría.



3. El Informe Técnico deberá ser entregado al Director de Obras y Servicios Públicos, en el caso de ser favorable, éste será remitido a Procuraduría Síndica y; en el caso de no ser favorable, éste será remitido a la máxima autoridad para dar respuesta al o a los peticionarios.
4. Procuraduría Síndica remitirá el Informe Jurídico a la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD Municipal, quien procederá a emitir la Resolución Administrativa.
5. La Resolución Administrativa deberá contener lo establecido en el Informe Técnico, la disposición a la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros para que se ingrese la información en la Base de Información Catastral y; la disposición a la Dirección Financiera para que emita el correspondiente título de crédito. Además de la Autorización de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón.

## CAPÍTULO II

### DE LA PRESENTACIÓN DE LOS PLANOS

**Artículo 16.- De los profesionales.-** Dentro de la jurisdicción del cantón San Pedro de Pimampiro, se reconoce a profesionales Arquitectos, Ingenieros Civiles e Ingenieros Geógrafos y, otros afines, registrados en el SENESCYT, como los únicos aptos para la presentación de planos para la Legalización del Derecho de Dominio con fines de Titularización Individual de Bienes Inmuebles Consolidados en el área urbana y rural a través del fraccionamiento.

Todos los planos para su aprobación deben estar debidamente firmados por los propietarios y el profesional afín mencionando en este artículo, indicando nombres completos, número de cédula de ciudadanía y, número de registro SENEYCYT.

**Artículo 17.- Del Registro Municipal de los profesionales.-** Para que los profesionales citados en el artículo anterior puedan presentar planos en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Pedro de Pimampiro, deberán registrarse en la Dirección de Obras y Servicios Públicos, presentando:



- a) Copia de la cédula y certificado de votación actualizados;
- b) Certificado de Registro de Título otorgado por el SENESCYT;
- c) Pago de la patente anual de funcionamiento en el cantón San Pedro de Pimampiro;
- d) Pago de la Tasa Administrativa por Registro Profesional.

La Dirección de Obras y Servicios Públicos extenderá al profesional una Certificación que le faculta a ejercer su profesión de Arquitecto/Ingeniero Civil/Ingeniero Geógrafo, dentro del cantón con las atribuciones, derechos y limitación que la ley determina. El certificado tendrá una validez de 2 años, contando a partir de la fecha de emisión.

**Artículo 18.- Tasa Administrativa por Registro Profesional.-** será el valor de \$20.00 (Veinte dólares con 00/100)

**Artículo 19.- Requisitos para la presentación de planos para la Legalización del Derecho de Dominio con fines de Titularización Individual.-**

- a) Para el área urbana, se deberá presentar el levantamiento topográfico o planimétrico georreferenciado de todo el predio, en donde se indique el área a regularizar, utilizando equipos como: Estación Total (2.0 mm + 2 ppm (Primsa) / 3.0 mm + 2ppm (DR), RTK (Precisión Horizontal: 8.0 mm + 1 ppm y Precisión Vertical: 15.0 mm + 1 ppm.) ó GPS diferencial de doble frecuencia (Precisión Horizontal: 10.0 mm y, Precisión Vertical: 15.0 mm).
- b) Para el área rural, se deberá presentar el levantamiento topográfico o planimétrico georreferenciado de todo el predio, y en donde se indique el área a regularizar, utilizando equipos como: Estación Total (2.0 mm + 2 ppm (Primsa) / 3.0 mm + 2ppm (DR)), RTK (Precisión Horizontal: 8.0 mm + 1 ppm y Precisión Vertical: 15.0 mm + 1 ppm.) ó GPS diferencial de doble frecuencia (Precisión Horizontal: 10.0 mm y, Precisión Vertical: 15.0 mm).; de acuerdo a los estándares de precisión en cartografía, escala 1:5000, determinado por el Instituto Geográfico Militar.



- c) Los planos deberán presentarse mínimo en formato INEN A3, pero, dependiendo la extensión del predio, se deberán utilizar formatos INEN A2, A1 ó A0; con una escala adecuada.
- d) El plano presentado deberá contener la siguiente información:
1. Levantamiento topográfico o planimétrico del predio
  2. Cuadro de datos: Nombre del proyecto, nombre del o los propietarios, ubicación, clave catastral.
  3. Mapa de Ubicación;
  4. Cuadro de áreas; linderos y coordenadas;
  5. Cuadrícula;
  6. Cuadro de Firmas de los Propietarios y del profesional responsable y;
  7. Espacio para sellos municipales.

**NOTA:** El levantamiento planimétrico o topográfico debe estar referido al Sistema de Referencia SIRGAS-ECUADOR (para fines prácticos similar al Sistema de Referencia WGS84), en base a la normativa del Instituto Geográfico Militar.

**Artículo 20.- Pago por Concepto de Aprobación de Planos.-** El o los propietarios del predio del cual se está realizando el trámite administrativo, pagarán el dos por mil del valor catastral del lote; además de la tarifa por el servicio técnico y administrativo establecido en la Ordenanza Municipal.

- Ejemplo: \$50.000 (valor catastral) x 2= 100.000 / 1000 = **\$100.00 (VALOR A CANCELAR)**

### CAPÍTULO III DEL RESULTADO

**Artículo 21.- Responsabilidad de los funcionarios.-** Será administrativa y civilmente responsables, las autoridades y funcionarios, que autoricen, dictaminen o presenten informes que contravengan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

**Artículo 22.- Condición del Título de Propiedad.-** Sólo podrán ser sometidos al proceso administrativo establecido en esta Ordenanza, los predios que tengan como antecedente el Título de Dominio; debidamente registrado,



en el cual conste plenamente establecido el historial de dominio, si carece el título de suficientes antecedentes de dominio, deberá contarse con el respectivo certificado del Registrador de la Propiedad, con un historial de por lo menos dos (2) años, excepto prescripciones judiciales.

La certificación además será necesaria para justificar que el inmueble no soporta gravamen o litigio judicial pendiente en relación a demandas de dominio o posesión de inmuebles, así como demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres o expropiaciones, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias.

De existir gravamen que pese sobre el inmueble, el o los propietarios deberán allanarse al mismo, en lo referente al bien que se le regularice.

En caso de litigio pendiente, el trámite se suspenderá hasta que exista decisión judicial ejecutoriada en firme.

**Artículo 23.- Condiciones Resolutorias de la Legalización del Derecho de Dominio de los predios en las áreas urbanas y rurales del cantón.-**

La Resolución, estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley; y, además a las siguientes condiciones resolutorias:

- a) Que la titularización podrá revocarse por falsedad de la información, debidamente comprobado.
- b) Previamente el o los propietarios deberán haber pagado la totalidad de los valores generados por el trámite administrativo.
- c) El beneficiario se someterá a las ordenanzas municipales pertinentes respecto a las construcciones, sin que esto comporte indemnización u obligación alguna a cargo de la Municipalidad.
- d) Que, en la Legalización del Derecho de Dominio de los predios de las áreas urbanas y rurales del cantón, se considere el área de afectación del inmueble, área que no deberá ser considerada como parte de la titularización.



- e) Que la Resolución Administrativa debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Pedro de Pimampiro.
- f) La falta o incumplimiento de una o varias de estas condiciones dará lugar a la revocatoria de la titularización tornándola nula.

**Artículo 24.- Inscripción de la Resolución.-** Con la resolución de Autorización del Fraccionamiento emitida por la máxima autoridad Municipal debidamente protocolizada, el beneficiario procederá a inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón San Pedro de Pimampiro, en el libro correspondiente, para lo cual se adjuntará la siguiente documentación:

- a) La Resolución Administrativa de Fraccionamiento por parte de la máxima autoridad municipal;
- b) El Informe Técnico emitido por el Responsable de la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros.
- c) El levantamiento topográfico del terreno materia del proceso;

**Artículo 25.- Catastro de los predios individualizados.-** Determinada la superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de los peticionarios, el Técnico de Avalúos y Catastros procederá a catastrar la Titularización Individual.

**Artículo 26.- Prohibición de Venta.-** Los predios titularizados mediante este procedimiento se inscribirán con prohibición de venta por el tiempo de cinco (5) años.

**Artículo 27.-** Las resoluciones administrativas estimatorias o desestimatorias de los procedimientos causarán ejecutoria en tres días posteriores a su emisión. Antes de la ejecutoria podrá apelarse ante el Alcalde que resolverá en mérito de lo actuado de acuerdo a los plazos establecidos en el Código Orgánico Administrativo.

**Artículo 28.- Controversias.-** Cuando por efectos del fraccionamiento se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser el titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones, el lote o el bien



inmueble fraccionado; estas controversias serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario, únicamente respecto del valor en numerario que el beneficiario de la titularización, esté obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Sin embargo, en ningún caso y en razón del orden público, la autorización será revertida o anulada, por lo que, quien llegare a acreditar dominio en el procedimiento debido tendrá derecho exclusivamente a percibir del beneficiario el justo precio por el lote titularizado, del modo establecido por el juez de la causa.

La acción prevista en el inciso que antecede prescribirá en el plazo de cinco años contados desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la Resolución Administrativa de Fraccionamiento.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Código Civil; Ley de Registro; Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y, su Reglamento, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Pedro de Pimampiro; Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Pedro de Pimampiro y; demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan; así como también a los Pronunciamientos de la Procuraduría General del Estado.

**SEGUNDA.-** Para los casos que por su complejidad necesiten un mayor análisis, se conformará una Comisión que estará integrada por la Dirección de Obras y Servicios Públicos, la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros y, Procuraduría Síndica. Esta comisión se reunirá a pedido del Director de Obras y Servicios Públicos y se emitirá un informe sobre la procedencia o no, de la petición.

**TERCERA.-** Si durante el proceso administrativo, apareciera un tercero interesado y/o existiera información irregular, se deberá presentar el reclamo debidamente sustentado ante el Alcalde, quien dispondrá a la Comisión conformada en la Disposición General Segunda, analice el reclamo y determine la suspensión temporal o definitiva del trámite.



En caso de que el tercero interesado se presentare una vez concluido el trámite y alegare derechos sobre el bien legalizado, tendrá que acudir a la justicia ordinaria, para reclamar sus derechos.

**CUARTA.-** La presente Ordenanza se aplicará exclusivamente para la Legalización del Derecho de Dominio de bienes inmuebles consolidados en el área urbana y rural, adquiridos mediante herencias, fraccionamientos de hecho, acciones y derechos, legados o donaciones debidamente legalizadas. Caso contrario se acogerán a la Ordenanza Municipal que regule el proceso de Fraccionamiento.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** La presente Ordenanza quedará derogada y sin efecto legal en el plazo de cinco (5) años, a partir de su sanción y publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y Página Web Institucional.

**SEGUNDA.-** Se someterán a análisis y consideraciones especiales en referencia al lote mínimo, los predios rurales que se encuentren en Asentamiento Humanos Concentrados de las parroquias rurales; además de aquellos predios urbanos que contemplen construcciones existentes.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y Página Web Institucional.

Dado en la sala de sesiones del Concejo del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los veinticuatro días del mes de mayo del dos mil veintidós.

M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz  
**SECRETARIA GENERAL Y  
DEL CONCEJO MUNICIPAL**



**CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza para la Legalización del Derecho de Dominio de los Predios en las Áreas urbanas y Rurales del cantón San Pedro de Pimampiro, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, en sesiones ordinarias del diecinueve de enero de dos mil veintidós y veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 24 de mayo del 2022

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz

**SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente Ordenanza para la Legalización del Derecho de Dominio de los Predios en las Áreas urbanas y Rurales del cantón San Pedro de Pimampiro, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial

Pimampiro, 24 de mayo del 2022

M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo

**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación de la Gaceta Oficial Municipal sitio Web Institucional y Registro Oficial, de la presente Ordenanza para la Legalización del Derecho de Dominio de los Predios en las Áreas urbanas y Rurales del cantón San Pedro de Pimampiro, el M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo, Alcalde del Gobierno Autónomo



GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
**DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**



Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, en la fecha antes mencionada.

Pimampiro 24 de mayo del 2022

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz  
**SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL**