

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

**CONSIDERANDO:**

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

**Que**, el artículo 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 artículo 53 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

**Que**, el artículo 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 artículo 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 artículo 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**, la disposición transitoria vigésima 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 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro mantener actualizada la información de los bienes inmuebles existentes en el territorio Urbano y Rural del cantón, para beneficio institucional y de la comunidad;

**Que**, en el cantón Pimampiro, existen bienes inmuebles urbanos y rurales, 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;

**Que**, con fecha 17 de julio del 2014 y mediante publicación en el Registro Oficial No 194 del 22 de octubre del 2014, se expide la “Ordenanza que reglamenta la Incorporación al Patrimonio Municipal los Bienes del Dominio Privado determinados como bienes inmuebles vacantes o mostrencos; y, la legalización de estos bienes que se encuentran en posesión de particulares”.

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:**

### **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL LOS BIENES DEL DOMINIO PRIVADO DETERMINADOS COMO BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS; Y LA LEGALIZACIÓN DE ESTOS INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES**

**Art. 1.- Denominación.-** En todo el texto de la ordenanza donde se refiera las palabras “terrero, lote” se deberá entender con la palabra “inmueble”.

**Art. 2.-** Agréguese en el Capítulo I el siguiente artículo: **Art. 3.- Definiciones.-**

**a) Bien Vacante o Mostrenco.-** Son aquellos predios ubicados al interior de la circunscripción territorial del cantón San Pedro de Pimampiro que se encuentren abandonados y sin uso, o en posesión de particulares sin título de dominio.

**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 poseionario será reputado como dueño mientras otra persona no justifique serlo.

**c) Área urbana o urbanizable.-** Son 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, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

**Art. 3.-** Sustitúyase el capítulo IV por el siguiente:

## **CAPÍTULO IV**

### **TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES**

#### **Título I**

#### **CONDICIONES GENERALES**

**Art. 7.- Ámbito de aplicación.-** El ámbito de aplicación constituye la circunscripción territorial del cantón San Pedro de Pimampiro.

**Art. 8.- Objeto.-** Tiene por objeto lo siguiente:

**a)** La titularización administrativa de los bienes inmuebles que carecen de título de dominio inscrito y que están en posesión de personas naturales o 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 propietarios de cada inmueble.

**d)** Ampliar el universo de contribuyentes en materia tributaria municipal.

**Art. 9.- De los beneficiarios.-** Los bienes inmuebles que carecen de título de dominio inscrito en posesión de personas naturales o jurídicas de derecho privado y público, luego de cumplir los requisitos y proceso correspondiente, serán titularizados administrativamente a nombre del poseionario.

**Art. 10.- Responsabilidad.-** El 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 9 del Art.11 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. 11.- Consideraciones Técnicas.-**

a) Los levantamientos deberán ser elaborados por técnicos de la municipalidad, los mismos que serán geo referenciados, con perfiles de altitud (corte vertical y horizontal), dimensionando y especificando las características de sus linderos (cerramientos, zanjas, etc.), superficie, en el caso de existir construcciones indicar sus respectivos retiros y nomenclaturas de bloques, cuadro de linderos perfectamente legibles, con indicación del ancho de vías colindantes, ubicación graficada con referencia de su entorno, cuadro de aprobación o sello municipal mínimo de 6 x 6cm en escalas de 1:100 1:200 1:500 y 1:1000 con firmas del(la) profesional responsable del levantamiento y posesionario(a) del bien, y cumpliendo con los formatos detallados a continuación.

<b>ÁREA DEL TERRENO</b>	<b>FORMATO</b>
Más de 10 hectáreas	A2
5001 m <sup>2</sup> - 10 hectáreas	A3
Hasta 5000 m <sup>2</sup>	A4

b) No serán susceptibles de titularización de dominio:

1.- Los predios de protección forestal.

2.- Aquellos que superen el 50% de la superficie del predio, con pendiente superior al 30%.

3.- Que correspondan a riveras de ríos, lagos y playas. La titularización de dominio no cambia el régimen de uso del suelo que rige para el resto de los predios.

c) Los inmuebles en general deberán tener al menos 10,00m de frente, salvo casos especiales como: construcción existente, consideraciones estrictamente sociales (con una sola propiedad en el cantón San Pedro de Pimampiro y con acceso independiente.

d) Los inmuebles con frente menor a 10,00m sin construcción podrán ser legalizados a nombre del poseionario(a).

e) No se aceptarán solicitudes de titularización administrativa que impliquen desmembraciones o particiones.

## **TÍTULO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO**

**Art. 12.- Titulares del Derecho.-** Son beneficiarios de la Titularización Administrativa de los predios que no tienen título de dominio inscrito, todas aquellas personas naturales y jurídicas de derecho privado o público que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por un lapso de 10 años, anteriores a la presentación de la solicitud administrativa, de conformidad con el informe técnico presentado por la Dirección de Planificación.

**Art. 13.- Requisitos.-** Para iniciar el trámite de Titularización Administrativa de un bien inmueble en posesión, se receptorán los siguientes requisitos en Secretaria General del GADMSP.

1. Solicitud dirigida a Alcaldía (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 inmueble en referencia.
6. Pago de Tasa por inicio del proceso e inspección técnica.
7. Certificado de búsqueda de bienes actualizado, a nombre del titular del impuesto predial o del peticionario con un historial de 10 años, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Pimampiro.

**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 10 años;

d) 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 San Pedro de Pimampiro.

**10.** Informe de regulación urbana para bienes en posesión (se exceptúa requisito de escrituras).

**11.** En el caso de que el posesionario se encuentre ausente, deberá otorgar poder especial a una tercera persona.

**12.** Levantamiento topográfico geo referenciado con dimensiones, identificando colindantes.

#### **Art. 14.- Procedimiento.-**

**1.** La Secretaria General Municipal, receptorá el trámite de Titularización Administrativa y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 13 de este Capítulo. Además, coordinará con la Dirección de Planificación y la Unidad de Avalúos y Catastros, la fecha de inspección.

**2.** El expediente completo pasará a la Dirección de Planificación, en donde el requirente deberá asistir obligatoriamente en la fecha programada para la inspección y suscribir una constancia de lo actuado. Realizará el avalúo del terreno de ser necesario, y determinará el valor a pagar por la Titularización Administrativa. Remitirá el expediente a la Procuraduría Síndica dentro del término de hasta 8 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 peticionario no asista el día y hora señalados para la inspección, se determinará una última fecha; si el beneficiario(a) no asistiera al segundo llamado, la Dirección de Planificación dispondrá el archivo del proceso, devolviendo el expediente a la Secretaria General como impugnado.

De existir falencias en el levantamiento topográfico, el peticionario 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 la Secretaría General, con la opción de reingresar.

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

**4.** En los trámites que procedan, el peticionario en el término de hasta 3 días, deberá acudir a la Procuraduría Sindica a retirar el extracto del proceso para su publicación, por 3 días consecutivos, en uno de los diarios de mayor circulación a nivel provincial (a costa del peticionario, debiendo entregar un ejemplar de cada una de las publicaciones, en el término máximo de 10 días, contados a partir de la entrega del extracto, caso contrario el proceso será devuelto al usuario 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, La Procuraduría Sindica remitirá el expediente a Alcaldía, acto seguido se enviara a la comisión de planificación y presupuesto para que emita el informe pertinente, y posteriormente, para conocimiento, análisis y aprobación por parte del Concejo Municipal en pleno (se requiere las dos terceras partes de la votación),

**5.** El Concejo Municipal, cumplidos los requisitos y contando con informes favorables, incluido el de la Comisión de Planificación y Presupuesto, acogerá la solicitud del poseionario 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 al técnico 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 Procuraduría Sindica Municipal para la elaboración de la minuta correspondiente en base a la resolución de titularización administrativa aprobada por el Concejo en pleno, posteriormente esta documentación se entregara al beneficiario para la elaboración de la escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. Los gastos que generen la escritura pública e inscripción correrán por cuenta del beneficiario.

**Art. 15.- Negativa.-** 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. 16.- 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. 17.- Reclamos y Objeciones de terceros interesados.-** Si un tercer interesado entrare en conocimiento del proceso de titularización a favor de una persona natural o jurídica y presentare su reclamo ante alcaldía, este reclamo causa efecto de suspensión, la autoridad dispondrá al Procurador Síndico y Director de Planificación suspenda el trámite; una vez superado el inconveniente se continuara con el trámite administrativo.

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

### TÍTULO III

#### TASAS Y FORMA DE PAGO

**Art. 18.- Tasas y Valores a pagar.-** El beneficiario, deberá cancelar en Ventanilla de Recaudación lo siguiente:

- a) Tasa por trámites administrativos realizados en el proceso será del 30% de la Remuneración Básica Unificada.
- b) Valor de Titularización Administrativa del bien inmueble correspondiente será del 3% del avalúo catastral vigente del inmueble.

**Art. 19.- Forma de Pago.-** Los beneficiarios 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.
- c) Mediante convenio de pago de hasta 12 meses con la tasa mínima de interés legal convencional.



En caso de convenio de pago la entrega de la minuta de Titularización de propiedad, se realizara previa cancelación del valor total.

Incumplidos tres pagos mensuales se declarará vencido el plazo y se dará inicio al cobro vía coactiva.

## **TÍTULO IV**

### **DE LAS PROHIBICIONES**

**Art. 20.- Prohibición de Enajenar.-** Los predios adjudicados, independientemente de la forma de pago, quedarán prohibidos de enajenar a terceros por un período de cinco años; debiendo constar éste gravamen en la Resolución de Titularización Administrativa, sin embargo podrá hipotecarse con el único fin de acogerse a incentivos y beneficios que ofrece el gobierno nacional a la población.

**Art. 4.-** En las Disposiciones Generales Ordenanza se realizan los siguientes cambios:

La Primera Disposición General pasa a ser Segunda; la Segunda Disposición General pasa a ser Tercera; y en la Primera Disposición General se hace constar el siguiente texto:

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

Para revertir o recuperar la propiedad el usuario 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.

**Art. 5.-** En las Disposiciones Finales inclúyase las siguientes:

**TERCERA.- Vigencia.-** La presente Primera Reforma a la Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, Sitio Web Institucional y en el Registro Oficial; y, se aplicará para la legalización de predios de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro; así como también beneficiará a particulares que se hallen en la posesión de bienes vacantes o mostrencos.

**CUARTA.-** La numeración de los artículos 14, 14.1 y 15 de la Ordenanza pasan a ser artículos 21, 21.1 y 22, respectivamente.

Dado y firmado en la sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro a los veintisiete días del mes de enero de dos mil dieciséis.

Ec. Oscar Narváez R.  
**ALCALDE GAD. MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Abg. Elizabeth Flores Ch.  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**CERTIFICO:** Que la presente “Primera Reforma a la Ordenanza que Reglamenta la Incorporación al Patrimonio Municipal los Bienes de Dominio Privado determinados como Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos; y la Legalización de estos Inmuebles que se encuentran en Posesión de Particulares”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de San Pedro de Pimampiro, en sesiones ordinarias de fechas veinte y veintisiete de enero de dos mil dieciséis, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 29 de enero de 2016

Abg. Elizabeth Flores Ch.  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente “Primera Reforma a la Ordenanza que Reglamenta la Incorporación al Patrimonio Municipal los Bienes de Dominio Privado determinados como Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos; y la Legalización de estos Inmuebles que se encuentran en Posesión de Particulares”, y ordeno su **PROMULGACION** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, Sitio Web Institucional y Registro Oficial.

Pimampiro, 29 de enero de 2016

Ec. Oscar Narváez R.  
**ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, Sitio Web Institucional y Registro Oficial de la presente “Primera Reforma a la Ordenanza que Reglamenta la Incorporación al Patrimonio Municipal los Bienes de Dominio Privado determinados como Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos; y la Legalización de estos Inmuebles que se encuentran en Posesión de Particulares”, el economista Oscar Narváez R, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, en la fecha antes mencionada.- LO CERTIFICO.-

Pimampiro, 29 de enero de 2016

Abg. Elizabeth Flores Ch.

**SECRETARIA DE CONCEJO**