

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La tierra desde el punto de vista económico, cultural y emocional, es un bien de singular importancia, puede entenderse como un factor de producción, un espacio para desarrollar cualquier actividad, como un objeto determinante de identidad cultural, donde se ha nacido, crecido y radicado, consecuentemente implica suma importancia determinar el régimen jurídico y los derechos que la encierran.

La seguridad sobre la tenencia de la tierra es un concepto muy importante, al menos desde un punto de vista económico, más que una definición jurídica, en la que el grado de seguridad se determina por el nivel de protección que ofrece el sistema legal; en el ámbito económico, la definición relevante es el grado de certidumbre que siente o percibe una persona de que nadie le va a quitar sus derechos y beneficios sobre una extensión de tierra que le pertenece o que tiene bajo su control.

En nuestro país, la tierra ha sido la principal fuente de sustento para las poblaciones que se asentaron en la República del Ecuador desde tiempos precoloniales, la problemática actual de la tenencia de la tierra en el Ecuador tiene sus orígenes en el tiempo de la colonia; sin embargo, a lo largo de la historia se han ido promulgando leyes que permitieron una desconcentración de la propiedad de la tierra. Dada la importancia que tiene la tierra en la economía ecuatoriana como factor de producción acumulativo y medio de sustento, la problemática de la tenencia de la tierra es en la actualidad uno de los obstáculos que impide un desarrollo equitativo y sostenible del país.

La Constitución de la República reconoce el derecho a la propiedad, en los términos que señala la ley, el artículo 30 dispone que la propiedad, en cualquiera de sus formas, mientras cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para la organización de la economía. Se añade que deberá procurar el incremento y la redistribución del ingreso y permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo.

Consecuentemente la Constitución concibe a la propiedad como un “derecho civil”, desde el plano del individuo como un medio para lograr el pleno desenvolvimiento moral y material de la persona. La conjunción armónica de estos postulados constitucionales traduce la simultánea y unívoca condición de la persona, que debe reconocérsele el derecho de contar con bienes que satisfagan sus necesidades, pero que al mismo tiempo es un individuo que no puede abstraerse de su natural vocación social y de las obligaciones que ella implica.

En consecuencia, al ser una de las competencias exclusivas de los GAD municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial conforme lo dispone el Art. 12 de la Ley Orgánica de Planificación y

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

Finanzas Públicas, es necesario que a través de esta entidad, bajo los principios de solidaridad, equidad territorial y sustentabilidad del desarrollo, brinde un posibilidad de regularizar la tenencia y titularización de predios en posesión de particulares.

Más aún, cuando el COOTAD según el Art. 596 establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales, puede regularizar los asentamientos humanos de hecho, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares de interés social; y, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, propende a que las competencias y facultades referentes de ese cuerpo normativo, se orienten a efectivizar los derechos los ciudadanos y entre ellos el derecho de propiedad que cumpla su función social.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL

CONSIDERANDO

Que, el artículo 30 de la Constitución de la Republica dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social o económica, en concordancia con el artículo 147 del COOTAD.

Que, el Art. 66 numeral 2 de la Constitución de la República establece: “Se reconoce y garantizará a las personas. 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 Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

Que, el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de la República prescribe como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”

Que, el Art. 275 de la Constitución de la República dispone. “El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos. Socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del Sumak kawsay”

Que, el Art. 283 dispone que: “El sistema económico es social y solidario; ¡reconoce al ser humano como sujeto y fin; ¡propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir”

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República determina que: “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 *ibídem* prescribe que El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna y que ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

Que, el artículo 4, literal f) del COOTAD, señala como un fin de los gobiernos autónomos

"ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL".

descentralizados: *"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 artículo 54, literal i) del COOTAD, señala como objetivo de los municipios: *Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda.*

Que, el artículo 55, literal a y b) del COOTAD, señala: Planificar, junto con otras instituciones el 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 ocupación del suelo urbano rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) ejercer el control y uso de ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Art. 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, el Art. 486, Potestad de Participación Administrativa, su Art. 596, Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y expansión urbana, del Cootad.

Que, garantizar a todos los habitantes del cantón Pindal, un título de dominio de sus predios genera seguridad y permite el desarrollo urbanístico, puesto que, de esta manera, los poseedores podrán convertirse en legítimos titulares del bien inmueble, acceder a créditos, hipotecar, construir, y finalmente legar su patrimonio a los herederos. En uso de sus atribuciones legales.

Que, Código Orgánico Administrativo dispone los siguientes artículos:

- a. **Art. 3 Principio de eficacia:** Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública en el ámbito de sus competencias.
- b. **Art. 4 Principio de Eficiencia:** Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales;
- c. **Art. 5 Principio de Calidad:** Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente la necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia en el uso de los recursos públicos;

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

- d. **Art. 19 Principio de Imparcialidad e Independencia:** Los servidores públicos evitar resolver por efectos o desafectos que supongan un conflicto de interés o genera en actuaciones incompatibles con el interés general los servidores públicos tomarán sus resoluciones de manera autónoma inciso 2;
- e. **Art. 31 Derecho fundamental a la buena administración pública.** Las personas son titulares del derecho a la buena administración pública que se concreta en la aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales, la ley y este código;

Que, garantizar a todos los habitantes del cantón Pindal, un título de dominio de sus predios genera seguridad y permite el desarrollo urbanístico, puesto que, de esta manera, los poseedores podrán convertirse en legítimos titulares del bien inmueble, acceder a créditos, hipotecar, construir, y finalmente legar su patrimonio a los herederos. En uso de sus atribuciones legales.

EXPIDE:

La siguiente:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Las disposiciones contenidas en esta ordenanza será de exclusiva aplicación en el suelo urbano de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón; expansión urbana; y asentamientos humanos consolidados del cantón Pindal.

Artículo 2. Objetivo: La presente ordenanza, tienen por objeto legalizar y titularizar la tenencia de bienes inmuebles a nombre de sus poseedores que carecen de título debidamente inscrito, garantizando el ejercicio pleno de los derechos de dominio, en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad, a fin de promover el desarrollo justo, equilibrado y equitativo de sus habitantes, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos.

Siendo una de las potestades del GADM- Pindal, el uso y gestión del suelo, estas disposiciones permitirán la planificación urbana, procurando un crecimiento poblacional organizado, la conservación de áreas verdes, áreas públicas, la no afectación de la trama urbana, trama vial; identificando y delimitando zonas de riesgo que eviten poner en peligro la vida de los habitantes ante desastres naturales o de otra índole.

Consecuentemente se ampliará el universo de contribuyentes en materia tributaria municipal.

Artículo 3. Posesión. - Para los efectos legales de la presente ordenanza se entenderá a la posesión del predio como la tenencia con ánimo de señor y dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por un período de tiempo de mínimo cinco (5) años.

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

Artículo 4. Beneficiarios. - Serán todos los poseedores de bienes inmuebles en el suelo Urbano; expansión urbana; y asentamientos humanos consolidados del cantón Pindal, es decir personas naturales o jurídicas, luego de cumplir los requisitos y proceso correspondiente, siempre y cuando los predios nunca hayan tenido título debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Pindal, ni se encuentren en litigio o que pesen sobre ellos gravámenes de toda naturaleza.

Artículo 5. Veracidad de información. - Para acceder a este trámite el solicitante o usuario asumirá la responsabilidad de la veracidad de toda la documentación, el objeto que quiere conseguir y de no afectar a terceros, bajo juramento. En caso de probarse falsedad o dolo en la información, se declarará el archivo del trámite y se remitirá copias de todo lo actuado a la autoridad competente para que realice la respectiva investigación penal.

Artículo 6. El derecho de adjudicación se constituye en la declaración administrativa municipal mediante la cual se adjudica un bien inmueble que no cuente con el título de propiedad legalmente inscrito en el registro de la propiedad, a la persona que mantenga en posesión un predio por más de 5 años o predios situados dentro predios urbanos, expansión urbana; y asentamientos humanos consolidados del cantón Pindal, sin títulos de propiedad; y, que no exista sobre ellos controversia y/o conflicto legal.

REGULARIZACIÓN

Artículo 7. Sujetos de legalización/Adjudicación de predios. - Son sujetos de legalización/adjudicación de predios urbanos, expansión urbana; y asentamientos humanos consolidados del cantón Pindal sin títulos de propiedad en el cantón Pindal bajo el siguiente orden de prelación:

1. Las personas naturales o jurídicas que se encuentren en posesión y que demuestren la posesión material de buena fe, sin violencia ni clandestinidad por un periodo ininterrumpido no menor a 5 años, siempre y cuando el predio objeto de adjudicación no constituya tierra ni territorio ancestral, o corresponda a bien público o propiedad del Estado.
2. Que el predio se encuentre en área urbana, expansión urbana; y asentamientos humanos consolidados del cantón Pindal, sin títulos de propiedad en el cantón Pindal.
3. En el caso de compraventa de derechos hereditarios, debidamente inscritos se requerirá certificado historiado del Registro de la Propiedad de que no existe antecedente de cuerpo cierto.
4. Que el predio se encuentre en una zona urbana, expansión urbana; y asentamientos humanos consolidados del cantón Pindal; y, o zonas urbanas de las parroquias rurales.
5. Los bienes inmuebles que estén en posesión de la municipalidad por más de cinco años y que carezcan de título de propiedad legalmente inscrito se adjudicarán mediante resolución a favor de la institución por mandato de la Ley establecido en la disposición general 5ta. del Código Orgánico Administrativo.

Artículo 8. Exclusiones. - No pueden ser sujetos de legalización o adjudicación de predios

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

urbanos, en área de expansión urbana; y asentamientos humanos consolidados del cantón Pindal, sin títulos de propiedad en el cantón Pindal:

1. Quienes por resolución administrativa en firme o sentencia judicial ejecutoriada han sido declarados responsables de infracción o delito de invasión o tráfico de tierras;
2. Quienes no puedan justificar la posesión de los predios solicitados para adjudicación;
3. Quienes hayan perdido la propiedad de predios adjudicados, por haberse revertido su adjudicación o la han transferido en venta; y,
4. La persona que este solicitando la adjudicación y tenga por objeto evitar los trámites de sucesión por causa de muerte entre herederos.
5. La persona que este solicitando la adjudicación y tenga por objeto evitar el trámite de partición administrativa o fraccionamiento o subdivisión.
6. Cuando el bien se encuentre en litigio en instancia judicial, o en fase de investigación por parte de la fiscalía por perjurio en declaración juramentada de posesión del predio a adjudicar.
7. Cuando se encuentren o correspondan al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP)

Artículo 9. Obligaciones de los adjudicatarios y reversión de la adjudicación. - Las personas naturales o jurídicas, adjudicatarias de predios urbanos, y/o centralidades mínimas urbanas y rurales, sin títulos de propiedad en el cantón Pindal, quedan sujetas a las siguientes obligaciones:

1. Conservar y manejar el predio adjudicado de acuerdo el uso de suelo aprobado establecido en el PUGS Urbano y Rural del GAD Municipal de Pindal;
2. Mantener la propiedad del predio adjudicado por el periodo de al menos cinco años, por excepción, se pueden transferir los derechos de propiedad del predio adjudicado a favor del GAD Municipal de Pindal, mediante los mecanismos establecidos en la ley para el efecto. Para el caso de personas jurídicas, se requiere además la resolución de la asamblea general de miembros con el voto favorable de la mayoría simple de socios y por sucesión a causa de muerte a favor de herederos directos.
3. Mantener la demarcación de linderos de la propiedad adjudicada, así como la constitución y observancia de servidumbres y márgenes de protección de ser el caso
4. Pagar el valor de la tramitología inherente a la adjudicación y/o legalización establecida en la Ley y ordenanzas municipales.
5. Las demás previstas en la resolución o normas pertinentes de adjudicación.

Cuando se trata de personas naturales o jurídicas, el incumplimiento de estas condiciones

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

constituye causal de reversión de la adjudicación.

Artículo 10. Fijación de la tasa de adjudicación o titularización del derecho de adjudicación. - Se establece el derecho de adjudicación en el 4% del avalúo catastral actual del bien inmueble adjudicarse, la emisión del título estará a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros y la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas Municipales previo a la elaboración de la resolución administrativa de adjudicación.

Artículo 11. Perfeccionamiento. - EL GAD Municipal de Pindal, en el ámbito de sus competencias, realizará la adjudicación mediante acto administrativo y coordinará su perfeccionamiento con la Jefatura de Avalúos y Catastros, Notaria y Registro de la Propiedad del cantón para su catastro y registro respectivamente, con cargo al adjudicatario, previo al cumplimiento de los requisitos preestablecidos para el registro.

El municipio de Pindal, adjudicará el predio mediante acto administrativo que deberá ser protocolizado en una Notaria Pública e inscrito en el registro de la propiedad del cantón Pindal y constituirá en título de dominio a favor del o los adjudicados. Todos los gastos por este concepto estarán a cargo del beneficiario.

Artículo 12. Control de los predios adjudicados. - El GAD Municipal de Pindal, ejercerá el control y monitorea continuo del cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por los adjudicatarios.

PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS

Artículo 13. Los expedientes para la adjudicación de predios urbanos área de expansión urbana o suelo rural de asentamientos humanos consolidados, sin títulos de propiedad en el cantón Pindal, contendrán los siguientes requisitos:

- 1.- Certificado otorgado por el departamento de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el cual se acredite que el predio se encuentra dentro del área urbana, expansión urbana o suelo rural de asentamientos humanos consolidados, y cuantas veces ha sido beneficiario de adjudicación mediante trámite realizado en el GADMC-PINDAL
- 2.- Solicitud de adjudicación en hoja valorada, dirigida al alcalde o alcaldesa singularizando el predio:
- 3.- Acta de conformidad de linderos firmada por TODOS los colindantes del área a adjudicarse.
- 4.- Copia de cédula legible de ciudadanía y certificado de votación actualizado del solicitante y su conyugue en caso de ser casado.
- 5.- Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio, en donde conste: Ubicación, barrio parroquia, cantón, provincia, las dimensiones parciales y totales, nombres de colindantes, servidumbres, cabida, áreas de construcción en caso de existir, en formato físico georreferenciado del predio, firmado por el solicitante y profesional responsable, y en formato digital en AutoCAD o ArcGIS, el levantamiento planimétrico puede ser realizado por personal autorizado de la institución, previo al pago correspondiente o por un profesional particular debidamente inscrito en el GADMC-PINDAL.

SECRETARIA GENERAL

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

6.- Si el predio posee construcción, el plano debe contener lo siguiente: cuadro del estado actual (piso, paredes, cubierta, cielo raso, etc.) cuadro de áreas (detallar área por piso).

7.- Copia de credencial del profesional responsable del levantamiento planimétrico (debe estar inscrito en el GADM de Pindal).

8.- Certificado historiado con razón de inscripción en caso de tener compraventa de derechos y acciones.

9.- Declaración Juramentada de posesión del predio donde indique lo siguiente:

- a. Que es legalmente capaz.
- b. Que se encuentra en posesión del predio de manera pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño por al menos 5 años.
- c. No tener conflicto de tierras con colindantes o terceros
- d. No haber sido declarados mediante sentencia ejecutoriada del delito de ocupación, uso ilegal del suelo o trafico de tierras de acuerdo al Art. 201 del Código Orgánico Integral Penal.
- e. Que el predio solicitado, carece de título de propiedad
- f. Como y a quien adquirió el predio (compra informal, donación, herencia) a quien/o de quien.
- g. Que los linderos y dimensiones del predio son conforme al levantamiento planimétrico que se adjuntara como documento habilitante para la declaración juramentada.

10.- Declaración juramentada, justificando la imposibilidad de determinar la individualidad o residencia del o los colindantes. (únicamente si le es imposible dar con el paradero o domicilio de alguno de los colindantes).

11.- Certificado de no adeudar a la municipalidad del petionario, cónyuge o conviviente.

12.- Correo electrónico, número de teléfono y dirección del solicitante.

PROCEDIMIENTO

Artículo 14.- Procedimiento. - El petionario deberá cumplir con todos los requisitos, los mismos que deberán ser presentados en la secretaria general quien remitirá el trámite a la Dirección de Planificación, para que elabore los siguientes documentos y aplique el siguiente procedimiento:

- 1. Calificación.** - La/la secretaria/o de la Dirección de Planificación, calificará la petición presentada en el término de diez días, señalando la aceptación o no a trámite. En caso de estar incompleta la petición con los requisitos previstos en esta ordenanza, o la petición o documentación este confusa, se solicitará que se aclare o complete el trámite; se concederá el término de cinco días a fin de que complete o subsane su petición, de

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

no hacerlo se declarará o entenderá abandonada, disponiéndose la devolución de la documentación adjuntada sin necesidad de dejar copias, más que el acta de devolución.

De estar completa la solicitud y cumplir con todos los requisitos establecidos en esta ordenanza se pasará a Procuraduría Sindica a fin de que elabore la providencia de aceptación a trámite, que será firmada por alcaldía; en la que se dispondrá que la Dirección de planificación designe un técnico, con la finalidad que realice la inspección de campo del predio; además se dispondrá que Planificación dispondrá a quien corresponda se certifique si el predio a adjudicar no se sobrepone sobre otro bien inmueble catastrado en el catastro Municipal.

2. **Inspección de Campo.** – El técnico que realice la inspección de campo, deberá contactarse con el usuario con la finalidad de indicar el día y la hora que se va a realizar la inspección, donde deberán acudir los colindantes del predio a adjudicarse, la notificación a los colindantes se lo realizará a través de la Comisaria Municipal, quien designará un funcionario a su cargo, el mismo que le hará conocer al notificado la obligación de asistir en forma personal o su representante, en caso de no asistir se proseguirá con el trámite, el notificador sentará razón de haber realizado el acto de notificación

En la inspección de campo, se determinará lo siguiente:

- a) Comprobar el contenido del levantamiento planimétrico y mosaico digital presentado por el solicitante.
 - b) Determinar los linderos del predio y determinar si no existe conflicto de linderos con los colindantes o servidumbres Identificar la infraestructura encontrada en el predio.
 - c) Determinar el tiempo de posesión del predio.
 - d) Conseguir información sobre el historial de dominio o posesión del predio.
3. **Elaboración del Informe Técnico.** - Este informe recogerá toda la información recopilada en la inspección de campo, con la finalidad de individualizar estos datos que brinden la información necesaria para la aprobación técnica de la legalización; deberá ser emitido en el término de veinte días a partir del ingreso de la solicitud, bajo los siguientes parámetros:
 - 3.1. Nombres y apellidos completos del poseionario,
 - 3.2. Ubicación del predio municipal con coordenadas georreferenciadas,
 - 3.3. Medidas, linderos y área total del predio,
 - 3.4. Características físicas y área total de la construcción existente, estableciendo el tiempo aproximado de su edificación,
 - 3.5. Valor por metro cuadrado (m²) del suelo dependiendo su ubicación, de acuerdo a la ordenanza de aprobación del plano del valor del suelo urbano, expansión urbana o Asentamientos humanos vigente, Además, se verificará el cumplimiento de los siguientes parámetros:

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

- 3.6. Categorización de la zona de ubicación del predio municipal, si esta no se contrapone al Plan de Ordenamiento Territorial del cantón,
- 3.7. Si no existe afectación a la trama vial,
- 3.8. Si no existe afectación de las áreas de protección especial (en caso de amenazas por eventos Geológicos (Deslizamientos) o Hidrometeorológico (Inundaciones),
- 3.9. Si no tiene antecedente de dominio; y,

Para la elaboración de este informe, será indispensable la inspección ocular física al inmueble que se pretende adjudicar, para la efectiva verificación de todos los parámetros indicados en esta ordenanza.

Artículo 15.- Publicidad Una vez emitido el Informe Técnico Único, se pondrá en conocimiento del público por tres días consecutivos el pedido de titularización del solicitante, mediante un extracto publicado en un medio de comunicación de mayor alcance y cobertura en el cantón Pindal, así como en la página web o plataforma informática de difusión e información de la Municipalidad, donde se señalarán los nombres completos de la o el solicitante; ubicación exacta del predio, medidas, linderos y área total a legalizar, con la finalidad de que si existiesen terceros interesados presenten motivada y de manera fundamentada la impugnación respectiva de la que se crean asistidos en el término de treinta (30) días contados a partir de la publicación.

Artículo 16.- Oposición. - En caso de existir oposiciones, se abrirá un término de prueba por diez días, disponiéndose a las partes presente todo tipo de elementos probatorias de conformidad con el Capítulo Tercero del Código Orgánico Administrativo; en caso de presentarse título de propiedad legalmente Inscrito en el registro de la Propiedad se dispondrá el archivo del trámite.

Artículo 17.- Informe Jurídico. - El procurador síndico elaborará un informe jurídico en un plazo de quince días, donde se establecerá que el procedimiento se ha cumplido con cada uno de los requisitos de esta Ordenanza, y recomendará de manera motivada y fundamentada sobre la factibilidad de la titularización a favor de los poseedores del bien inmueble. Además, solicitará que se elabore el comprobante de pago a fin de que se cancele el Valor total por concepto de la legalización del bien inmueble en posesión del particular

Artículo 18.- Resolución. - Concluida la etapa de prueba sin perjuicio de que se reciban alegatos, se emitirá una resolución motivada respecto del incidente, en un término de treinta días, lo cual se notificará a las partes; resolución de la que se podrá interponer recursos administrativos conforme a derecho.

Transcurrido el término señalado en el numeral anterior y de no existir reclamos u oposiciones al proceso de adjudicación o de haberse declarado sin lugar la oposición, queja o reclamo, Procuraduría Síndica remitirá el proceso al alcalde o alcaldesa con el informe jurídico correspondiente, para la expedición del acto administrativo de adjudicación.

El alcalde o alcaldesa, de ser procedente, atenderá la solicitud presentada por los peticionarios, emitiendo la correspondiente resolución administrativa de adjudicación del derecho de propiedad, la misma que será notificada al adjudicatario.

Procuraduría Síndica, dentro del término de tres días contados desde la fecha en que se emitió la resolución administrativa de adjudicación por parte del Alcalde o Alcaldesa, notificará a la

SECRETARIA GENERAL

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

Jefatura de Rentas para que realice el cálculo de los valores a pagar por parte de los adjudicatarios por concepto de adjudicación del bien y demás valores que sean necesarios, mismos que serán comunicados para que procedan a cancelarlos, en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación del pago.

Una vez que los adjudicatarios presenten el comprobante de pago, Secretaria General, procederá a entregarles la resolución administrativa de adjudicación emitida por el Alcalde o Alcaldesa, y sus documentos habilitantes, para que dentro del término de veinte días, procedan a protocolizar en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, cubriendo por su cuenta los gastos generados.

Los adjudicatarios tienen la obligación de presentar, dentro del término establecido en el numeral anterior, copias certificadas de la resolución debidamente protocolizada e inscrita, para la correspondiente actualización catastral.

Artículo 19.- Negativa de adjudicación administrativa de bienes. - En caso que el Alcalde o Alcaldesa, de forma motivada, resolviere negar la petición de adjudicación, se procederá a notificar a los peticionarios, quienes podrán ejercer las acciones legales, de creerlo necesario.

Los peticionarios pueden presentar una nueva solicitud de adjudicación, en caso de haberse superado las circunstancias que motivaron la negación de resolución administrativa de adjudicación.

Artículo 20.- Remisión a la Fiscalía por declaraciones falsas. - De existir falsedad sobre los hechos declarados por los peticionarios bajo juramento, se procederá al archivo del expediente; y, el alcalde o alcaldesa remitirá la documentación a la Fiscalía para que promueva la investigación penal correspondiente.

DISPOSICION GENERAL

PRIMERA. - De la aplicación de la presente ordenanza se encargará las unidades de: Procuraduría Sindica, Planificación, Avalúos y Catastros.

SEGUNDA. - Norma Supletoria. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil y demás leyes que sean aplicables.

TERCERA. - Las servidoras y servidores públicos municipales que contravinieren las disposiciones de esta Ordenanza serán sancionados conforme lo dispone la Ley.

CUARTA. - En caso de que se comprobare la alteración o manipulación de la información proporcionada por el interesado o el funcionario competente, se suspenderá el trámite de legalización, el mismo que será remitido para conocimiento de la máxima autoridad municipal, para que mediante resolución motivada adopte las medidas legales necesarias ante las autoridades competentes, determinando así las responsabilidades civiles y penales respectivas.

DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA. - Los expedientes que fueron ingresados antes de la aprobación de la presente ordenanza, serán revisados, actualizados y convalidados de ser el caso, para que continúen con el presente procedimiento de adjudicación, cumpliendo con los requisitos establecidos en esta ordenanza.

SECRETARIA GENERAL

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

DISPOSICION DEROGATORIA

PRIMERA: Cualquier ordenanza o reglamento que contenga la presente normativa quedará derogada a partir de la aprobación de este instrumento legal.

DISPOSICIÓN FINAL

Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del Concejo Municipal y la correspondiente sanción del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pindal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la página web de la institución de conformidad con el Art. 324 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Pindal, a los veintiocho días del mes de agosto del dos mil veinticuatro.

Sr. Julio Vismar Guerrero Vera
ALCALDE DEL GADMC-PINDAL

Ab. Santos E. Remache Ch.
SECRETARIO GENERAL DEL GADMC-PINDAL

Ab. Santos E. Remache Chuquimarca, secretario general del Concejo Municipal del Cantón Pindal. La **“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”**, fue discutida y aprobada en la sesiones ordinarias del Concejo Municipal celebrada el día jueves ocho y miércoles 28 de agosto del dos mil veinticuatro, en primer y segundo debate respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor Julio Vismar Guerrero Vera alcalde del GADMC-PINDAL; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pindal, 28 de agosto del 2024.

Ab. Santos E. Remache Chuquimarca
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL.

Razón. - Siento como tal que en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el día de hoy remito al Señor Julio Vismar Guerrero Vera, alcalde del GADMC-PINDAL, la presente **“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE**

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.

LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”, para su observación o sanción:

Pindal, 30 de agosto del 2024

**Ab. Santos E. Remache Chuquimarca
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL**

Sr. Julio Vismar Guerrero Vera, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PINDAL.** - De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”**, expresamente su texto y dispongo su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y para conocimiento del vecindario Pindaleño.

—

Pindal, 02 de septiembre del 2024.

**Sr. Julio Vismar Guerrero Vera
ALCALDE DEL GADM-CANTON PINDAL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la presente **“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”**, el señor Julio Vismar Guerrero Vera, **ALCALDE DEL GADM-CANTON PINDAL**, a los dos días del mes de septiembre del dos mil veinticuatro. - **LO CERTIFICO.** —

Pindal, 02 de septiembre del 2024

**Ab. Santos E. Remache Chuquimarca
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADM- PINDAL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL**

PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027

SECRETARIA GENERAL

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS Y ZONAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL CANTÓN PINDAL”.