

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la ciudad de Gualaquiza, existen una gran cantidad de bienes que al momento no han sido legalizados, sin embargo de estar en algunos casos en posesión de personas naturales, por lo tanto, se torna indispensable regular mediante una ordenanza municipal los procedimientos de titularización de bienes mostrencos a favor de sus poseedores, y de adjudicación de terrenos que tengan superficies que difieran de aquella superficie original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Esto llevará a mejorar aún más las condiciones de vida de los habitantes del cantón Gualaquiza, y permitirá al Gobierno Municipal incrementar sus ingresos una vez que se catastren estos bienes, además que se cumple con la normativa nacional que a raíz de la publicación tanto de la nueva constitución así como del código orgánico de organización territorial autonomía y descentralización (COOTAD) con sus reformas introducidas el 21 de enero del año 2014, nos traen nueva disposiciones respecto al tratamiento de las tierras.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

Considerando:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre de 2010, en su Art. 415 manda: “Clases de bienes.-Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre de 2010, en su Art. 419 indica: “**Bienes de dominio privado.-** Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Constituyen bienes del dominio privado: a) Los inmuebles que no

forman parte del dominio público; c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”.

Que, la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 del 21 de enero de 2014, en su Art. 43 establece: “Agréguese después del artículo 481, el siguiente: **“Artículo 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.-** Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal. Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”

Que, es indispensable regular la adjudicación de terrenos que tengan superficies que difieran de aquella superficie original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Arts. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS Y EXCEDENTES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito.-La presente Ordenanza regula la titularización de bienes inmuebles ubicados en el área urbana, y los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.

Art. 2.- Definiciones.- Para la comprensión y aplicación de esta Ordenanza se define lo siguiente:

EXCEDENTES O DIFERENCIAS.-Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa.

COOTAD.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD Municipal de Gualaquiza.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza.

MOSTRENCO.- Para efecto del presente Ordenanza se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido en el área urbana de la ciudad de Gualaquiza y las cabeceras parroquiales del cantón.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y SU PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN

Art. 3.- Solicitud.- El poseedor del predio, presentará ante el alcalde o alcaldesa una solicitud indicando los siguientes datos:

1. Nombres y apellidos completos, estado civil, edad, ocupación o profesión;
2. Indicar la ubicación del terreno y los nombres de los vecinos colindantes;

Art. 4.- Requisitos.-Para proceder a la tramitación de la petición, el interesado deberá acompañar obligatoriamente la siguiente documentación:

- a. Declaración juramentada del o los solicitantes, la misma que contendrá:
 - La afirmación de que el solicitante a esa fecha está en posesión del terreno por más de cinco años;
 - Relación circunstanciada sobre los actos de posesión del bien y de que ésta ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, con el ánimo de señor o dueño;
 - La declaración del solicitante en la que afirme que el dominio del bien así como su uso, goce y tenencia, no han sido materia del pronunciamiento previo de órgano jurisdiccional alguno en estado de cosa juzgada, ni se encuentra en estado de litis pendencia, en la jurisdicción ordinaria ni en procesos administrativos en el organismo competente;
- b. Levantamiento Planimétrico georeferenciado del bien que será materia de la adjudicación, elaborado por un Ingeniero Civil o Arquitecto;

- c. Copia simple de cédula de ciudadanía y de certificado de votación del último proceso electoral del solicitante y de su cónyuge;
- d. Certificado de no estar en mora con el GAD Municipal de Gualaquiza;
- e. Certificado de historial de dominio otorgado por el Registrador de la Propiedad, con lo cual se comprobará que el predio materia de legalización carece de título escriturario.

Art. 5.- Notificación a colindantes.- Recibida la solicitud, el alcalde o alcaldesa, en el término no mayor de diez días, notificará con la solicitud a todos los dueños o poseedores de los predios colindantes, para que hagan valer sus derechos de ser el caso.

Art. 6.- Levantamiento topográfico.- Una vez notificado a los colindantes, el alcalde o alcaldesa, ordenará a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, para que realice el levantamiento topográfico de verificación, en el término no mayor de diez días. Verificación a la que deberán acudir los colindantes del predio a titularse. Esta verificación no se podrá realizar sin la presencia de los colindantes. Si en la primera verificación no hubiere la presencia de los colindantes, se les realizará una segunda notificación. En el día y hora señalado para realizar la referida verificación, con carácter de segundo señalamiento, si no se cuenta con la presencia de los colindantes se procederá a elevar un informe el que servirá como documento habilitante para continuar con el trámite.

Art. 7.- Informe jurídico.- La Dirección de Planificación Urbana y Rural, remitirá a la oficina de Procuraduría Síndica el expediente con toda la documentación y debidamente ordenada, para que emita un informe jurídico sobre cumplimiento de requisitos legales en un término no mayor de quince días.

Art. 8.- Emisión de título de crédito.- Si el informe jurídico es favorable, éste se presentará al alcalde o alcaldesa, para que disponga a la oficina de Rentas emita el respectivo título de crédito y el peticionario pague en Recaudación Municipal, luego el expediente volverá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural para que continúe con el trámite; caso contrario el mismo procurador/a síndico/a ordenará la reposición del trámite desde la parte que se considere defectuosa o incompleta.

Art. 9.- Cuantía.- El único valor que debe pagar el solicitante, será las tasas que resulten de los servicios técnicos y administrativos que preste el GAD Municipal de Gualaquiza para la legalización del terreno, y será determinado por la Oficina de Rentas a base de la información que debe pedir a la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

Art. 10.- Adjudicación.- Una vez que el peticionario haya pagado las respectivas tasas, el Alcalde mediante Resolución motivada, adjudicará el terreno al peticionario, disponiendo su protocolización en una notaría pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad, para que le sirva de título de propiedad. A la Resolución acompañará la solicitud, el levantamiento planímetro de verificación, el informe jurídico, el comprobante de pago de las tasas respectivas, y cualquier otro documento que considere habilitante.

Art. 11.- OPOSICION.- El Alcalde será competente para conocer y resolver en una sola instancia, los trámites de oposición al proceso de adjudicación o a la resolución

de adjudicación, por la presentación de título debidamente inscrito sobre el bien materia de titularización.

Una vez sustanciada y resuelta la oposición a favor del opositor, el proceso de adjudicación o la adjudicación no tendrá ningún efecto y gozará de plena validez el título de propiedad anterior. En caso de haber inscrito la adjudicación se notificará al Registrador de la Propiedad del Cantón, para que proceda a su registro y marginación.

Si se declarare nula la resolución de la adjudicación, el adjudicatario sólo podrá reclamar el valor de las mejoras y cultivos introducidos en el predio y responderá de los daños causados.

No obstante, se deja a salvo el derecho a ejercer la acción contencioso administrativa por parte de quien tenga interés en ella.

CAPÍTULO III DE LOS EXCEDENTES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

Art. 12.- Error técnico aceptable.- Se establece como error técnico aceptable de medición, el excedente o diferencia de terreno de propiedad privada con linderos consolidados, que no supere el 10% de la superficie de terreno que consta en el respectivo título de propiedad.

Art. 13.- Solicitud.- El propietario del predio con excedentes o diferencias de terreno, presentará ante el alcalde o alcaldesa una solicitud indicando lo siguientes datos:

1. Nombres y apellidos completos;
2. Indicación del terreno que presenta los problemas de excedentes o diferencias;
3. Indicar la ubicación del terreno y los nombres de los vecinos colindantes;
4. Adjuntar copia simple del título de propiedad;
5. Copia simple de cédula de ciudadanía;
6. Copia simple de certificado de votación;

Art. 14.- Notificación a colindantes.- Recibida la solicitud, el alcalde o alcaldesa, en el término no mayor de diez días, notificará con la solicitud a todos los dueños o poseedores de los predios colindantes, para que hagan valer sus derechos de ser el caso, bajo el siguiente contenido:

“Se ha presentado una solicitud de regularización de un terreno, por existir excedentes o diferencias de superficie:

- *Entre el área original que consta en el respectivo título de propiedad y la medición realizada por la Municipalidad; o,*
- *Como consecuencia de una medición anterior y la última practicada”*

Bajo las siguientes especificaciones:

Nombre del solicitante:	
Ubicación de terreno:	

Linderos:	Norte: Sur... Este.... Oeste.....
Fecha de adquisición:	Notaría.....
Inscripción en Registro de Propiedad:	Repertorio No.....Registro No.....Tomo....

Art. 15.- Levantamiento topográfico.- Una vez notificado a los colindantes, el alcalde o alcaldesa, ordenará a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, para que realice el levantamiento topográfico de verificación, en el término no mayor de diez días. Verificación a la que deberán acudir los colindantes del predio a titularse. Esta verificación no se podrá realizar sin la presencia de los colindantes. Si en la primera verificación no hubiere la presencia de los colindantes, se les realizará una segunda notificación. En el día y hora señalado para realizar la referida verificación, con carácter de segundo señalamiento, si no se cuenta con la presencia de los colindantes se procederá a elevar un informe el que servirá como documento habilitante para continuar con el trámite.

Art. 16.- Informe jurídico.- La Dirección de Planificación Urbana y Rural, remitirá a la oficina de Procuraduría Síndica el expediente con toda la documentación y debidamente ordenada, para que emita un informe jurídico sobre cumplimiento de requisitos legales en un término no mayor de quince días.

Art. 17.- Emisión de título de crédito.- Si el informe jurídico es favorable, éste se presentará al alcalde o alcaldesa, para que disponga a la oficina de Rentas emita el respectivo título de crédito y el peticionario pague en Recaudación Municipal, luego el expediente volverá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural para que continúe con el trámite; caso contrario el mismo procurador/a síndico/a ordenará la reposición del trámite desde la parte que se considere defectuosa o incompleta.

Art. 18.- Cuantía.- El único valor que debe pagar el solicitante, será las tasas que resulten de los servicios técnicos y administrativos que preste el GAD Municipal de Gualaquiza para la legalización del terreno, y será determinado por la Oficina de Rentas a base de la información que debe pedir a la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

Art. 19.- Adjudicación.- Una vez que el peticionario haya pagado las respectivas tasas, el Alcalde mediante Resolución motivada, adjudicará el excedente o diferencia de terreno al peticionario, disponiendo su protocolización en una notaría pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad, para que le sirva de título de propiedad. A la Resolución acompañará la solicitud, el levantamiento planímetro, el informe jurídico, el comprobante de pago de las tasas respectivas, y cualquier otro documento que considere habilitante.

Art. 20.- Oposición.- El Alcalde será competente para conocer y resolver en una sola instancia, los trámites de oposición al proceso de adjudicación o a la resolución de adjudicación, por la presentación de título debidamente inscrito sobre el bien materia de la legalización.

Una vez sustanciada y resuelta la oposición a favor del opositor, el proceso de adjudicación o la adjudicación no tendrá ningún efecto y gozará de plena validez el

título de propiedad anterior. En caso de haber inscrito la adjudicación se notificará al Registrador de la Propiedad del Cantón, para que proceda a su registro y marginación.

Si se declarare nula la resolución de la adjudicación, el adjudicatario sólo podrá reclamar el valor de las mejoras y cultivos introducidos en el predio y responderá de los daños causados.

Art. 21.- Reversión de adjudicación.-La resolución de adjudicación podrá ser revertida si el adjudicatario incurre en:

- a. **Falta de Inscripción Registral del Título de Adjudicación.-** El GAD Municipal de Gualaquiza, revocará ipso jure la Resolución de adjudicación, si dentro de noventa días de notificado con la adjudicación, el adjudicatario no ha ingresado su documentación al Registro de la Propiedad para su inscripción respectiva. La reversión se notificará al Registrador de la Propiedad, quien ipso facto procederá a inscribir el inmueble como propiedad municipal.
- b. Si se comprobare que los documentos que se presentaron para la adjudicación son falsos, alterados o carecen de validez, en cuyo caso se notificará al registrador de la propiedad sobre el hecho para que se margine la inscripción, y se inscribirá el bien inmueble como propiedad municipal.

Art. 22.- Sanción para funcionarios que incumplieren la presente Ordenanza.- Los funcionarios municipales que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza serán sancionados conforme lo dispone la LOSEP.

Art. 23.- Derogatoria expresa.- Con la vigencia de la presente ordenanza deróguese cualquier otra, cuyas disposiciones se opongán a la presente.

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada por el señor Alcalde, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal.

Dado y firmado en la ciudad de Gualaquiza, en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del cantón Gualaquiza a los 29 días del mes de Agosto de 2014.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Ab. María Isabel Samaniego
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.-
REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE REGULA LA**



ALCALDÍA
24 de Mayo 8-60 y Cuenca
07 3049754, 07 2 780 109, 2780 759 Ext. 137
Gualaquiza - Morona Santiago - Ecuador

TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS Y EXCEDENTES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA., que en Sesiones Ordinarias del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 21 de Agosto de 2014 y 29 de Agosto de 2014, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Ab. María Isabel Samaniego
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualaquiza, 05 de Septiembre de 2014, a las 09h00 minutos.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del cantón Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza, a las 09h00 minutos del día 05 de Septiembre de 2014.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza. LO CERTIFICO.-

Ab. María Isabel Samaniego
SECRETARIA GENERAL