

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE GUALAQUIZA**

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “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 Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “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 Art. 4 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”;

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

La sede del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón.”;

Que, el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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:

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y”;

Que, el Art. 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Inventario.- Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.”

Que, el Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, inciso cuarto y quinto expresa: “Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos”;

Que, el Art. 70 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina: “Bancos de suelo.- Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.”;

Que, el Art. 58 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales indica “Vivienda rural.- La regularización de predios rurales que actualmente están ocupados o destinados para vivienda de campesinas y campesinos que se encuentran en posesión de tierras estatales, es competencia de la autoridad rectora del desarrollo urbano y vivienda, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados.”;

Que, el Art. 87 literal a) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales indica: “Del patrimonio de tierras rurales del Estado.- Son tierras rurales estatales las siguientes:

a) Tierras rurales que formando parte del territorio nacional carecen de otro dueño”;

Que, el Art. 599 del Código Civil determina: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”;

Que, el Art. 604 del Código Civil establece: “Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales.;

Que, el Art. 605 del Código Civil indica: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”;

Que, el Art. 715 del Código Civil determina: “Posesión es 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 poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”;

Que, la Disposición transitoria Séptima de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales indica: “Vivienda rural: “La Autoridad Agraria Nacional en el plazo de dos años a partir de la vigencia de esta Ley, mediante la celebración de convenios con los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, metropolitanos y provinciales, coordinará acciones para el cumplimiento concurrente del trámite de titulación de tierras rurales estatales en favor de sus posesionados, que se encuentren dentro de su circunscripción territorial, de conformidad con esta Ley.

Concluido este plazo la Autoridad Agraria Nacional adoptará las medidas para la terminación del proceso de titulación, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales a que haya lugar en contra de los funcionarios responsables del incumplimiento de esta disposición”;

Que la Disposición transitoria Décima Quinta de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales expresa: “En el plazo de dos años contados a partir de la promulgación de esta Ley, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, metropolitanos o provinciales, en coordinación con la Autoridad Agraria Nacional, por desconcentración, pueden adjudicar tierras rurales estatales en favor de quienes tengan posesión agraria en los términos previstos en esta Ley”;

Que, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016).- “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 previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

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.”;

Art. 55 literal a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manda: “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;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”;

Que, existan personales naturales y jurídicos, en posesión de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Gualaquiza, ubicado en el suelo urbano, en suelo rural de expansión urbana y en suelo urbano parroquial, siendo aquello una problemática de orden social, que debe ser resuelto mediante la adopción de políticas públicas adecuadas.

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 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, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA O MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.**

### **CAPÍTULO I**

#### **GENERALIDADES**

**Art. 1.- Ámbito.-**La presente Ordenanza regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados en el área urbana, fajas, excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada o municipal del Cantón Gualaquiza.

**Art. 2.- Objetivo.-** Son objetivos de la presente ordenanza:

- a) Regular y adjudicar el derecho de la propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de bienes mostrencos, siempre y cuando los mismos no se encuentren afectados por la planificación municipal.
- b) Erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, dentro de la circunscripción territorial de competencia del GAD de Municipal de Gualaquiza;
- c) Contribuir a mantener actualizado el catastro de predios del GAD Municipal de Gualaquiza a fin de sea más eficiente la recaudación de tributos;

- d) Cumplir con lo dispuesto en el Art. 70 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;
- e) Coadyudar a la solución del problema social relacionado con la necesidad de titularización de terrenos urbanos y rústicos del GAD Municipal de Gualaquiza; y,
- f) Fortalecer el desarrollo cantonal a través de la planificación y gestión del uso de suelo.

**Art. 3.- Principios.-** Los principios que rigen y los que se aplicará a la presente Ordenanza son: Autonomía municipal, legalidad, debido proceso, generalidad, igualdad, solidaridad, simplicidad, celeridad, concentración y buena fe.

**Art. 4.- Definiciones.-** Para la comprensión y aplicación de esta Ordenanza se define lo siguiente:

**Lotes Municipales.-** Para efectos de su adjudicación se entiende aquellos terrenos en los cuales de acuerdo con las Ordenanzas es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos de propiedad del GAD Municipal de Gualaquiza podrán ser entregados al Gobierno Central para destinarlos a programas de vivienda de interés social con el compromiso de que estos cubran los gastos de infraestructura básica necesaria para garantizar el derecho a la vivienda.

**Bienes Mostrencos.-** Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, en virtud de lo cual el GAD Municipal de Gualaquiza a través de la presente Ordenanza establece los mecanismos y procedimientos para regular y adjudicar dichos bienes.

**Excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales.-** Se entiende aquellas superficies de terrenos que superen el Error Técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

**Excedente 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 medida. 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. En la presente Ordenanza el GAD Municipal de Gualaquiza establece el Error Técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización, así como la forma de adjudicación y precio a pagar, en base al avalúo catastral.

**Diferencias.-** Es el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El GAD Municipal de Gualaquiza de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que no pueden tener los particulares. El Registrador de la Propiedad

para los casos establecidos en el Art. 481 y 481.1 del COOTAD, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedente y diferencias, documentos que constituye justo título dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

**Regularización.-** La regularización es el proceso administrativo en el cual el GAD Municipal de Gualaquiza, legaliza, redistribuye, adjudica o enajena, los bienes de dominio privado municipal, o los destina a los fines de utilidad pública prevista en la ley y el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Este proceso incluye la regularización de bienes inmuebles rústicos determinados en los convenios, con la autoridad Agraria Nacional, o con la autoridad de Desarrollo Urbano y vivienda Nacional.

**Adjudicación o transferencia.-** Es el acto administrativo mediante el cual el GAD Municipal de Gualaquiza adjudica o enajena el derecho de dominio de un predio de dominio privado municipal en favor de una persona natural o jurídica de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

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

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

## CAPITULO II

### DE LOS BIENES MOSTRENCOS Y BANCOS DE SUELO

**Art. 5.- Bienes mostrencos y sus clases.-** Se entiende por bienes mostrencos aquellos que carecen de dueño conocido, y por ende no ostentan un título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón.

Para efectos de la presente ordenanza los bienes mostrencos se clasifican en:

- a) Predios en posición individual, en sociedad o en comunidad.
- b) Predios que sin estar en posesión de alguna persona son de dominio privado municipal;
- c) Predios que convengan de convenios celebrados con la Autoridad Agraria Nacional o con la Autorización de Desarrollo Urbano y Vivienda Nacional; y,
- d) Todos aquellos que estando dentro del territorio urbano y de expansión urbana del cantón Gualaquiza, carecen de dueño.

**Art. 6.- Calidad de los bienes mostrencos.-** Los bienes mostrencos pueden tener la calidad de:

- a) **Bienes mostrencos que son lotes.-** Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y por ende no ostentan un título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, en los cuales de acuerdo con las ordenanzas, levantar una construcción independiente de las ya existentes.

Esta clase de bienes inmuebles, que no consten en proyectos o zonas de planificación de GAD Municipal de Gualaquiza y por lo tanto no sean de su interés, a petición del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de viviendas interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria para garantizar el derecho a la vivienda.

- b) **Bienes mostrencos que no son lotes.-** Son aquellos que no tienen las condiciones de edificabilidad de acuerdo con las ordenanzas vigentes, tales como aquellos que por sus pendientes, condiciones geológicas o de protección no pueden ser edificables, sin perjuicio de que puedan destinarse a otros usos permitidos por las normas pertinentes.

**Art. 7.- Banco de Suelos.-** El Banco de Suelos del GAD Municipal de Gualaquiza, se constituye por aquellos bienes inmuebles municipales de dominio privado que son administrados por el Departamento de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección de Planificación y Desarrollo para destinarlos a los fines previstos en los planes de uso gestión del suelo.

Los terrenos que forman parte del banco del suelo son imprescriptibles por lo que el GAD Municipal de Gualaquiza podrá transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos a los usos que tengan atribuidos por el plan de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

El Departamento de Avalúos y Catastros, certificará si un bien inmueble de dominio privado municipal, se encuentra inventariado en el Banco de Suelos y tienen la calidad de imprescriptible.

### CAPÍTULO III

#### REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS

**Art. 8.- Beneficiarios.-** Serán beneficiarios de la presente ordenanza las personas naturales y jurídicas, que se encuentra en posesión de bienes inmuebles mostrencos por el lapso mínimo de cinco años, siempre y cuando dichos bienes cumplan con los requisitos para ser susceptible de adjudicación y cumplan los requisitos y condiciones establecidas por la presente ordenanza. Para las personas jurídicas de derecho público no será necesario que se encuentren en posesión del bien para ser beneficiarios.

**Art. 9.- Predios susceptible de adjudicación o transferencia administrativa.-** Los bienes inmuebles que podrán ser adjudicados conforme a lo prescrito en la presente ordenanza, serán los bienes mostrencos que pertenece al GAD Municipal de Gualaquiza, predios que no están en posesión individual y son de propiedad del GAD Municipal de Gualaquiza, los bienes inventariados de dominio privado municipal con anterioridad a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y aquellos que provengan de convenios celebrados con la Autoridad Agraria Nacional o con la autoridad de Desarrollo Urbano y Vivienda Nacional.

Para que un predio pueda ser adjudicado mediante un acto administrativo, el mismo tendrá que cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que no se encontrará afectado por la planificación municipal,
- b) Que no se encuentran en suelos declarados como no urbanizables tales como: zonas de riesgos geológico o geotécnico, márgenes de protección de ríos y quebradas, áreas con limitaciones topográficas, áreas consideradas con derecho de vía, y;
- c) Que se destinen al tipo de uso y ocupación de suelos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

En consecuencia se podrá adjudicar predios no solo para la edificación de vivienda, sino para objeto de que puedan cumplir para otros usos de suelo atribuidos por la zona.

**Art. 10.- Requisitos.-** Para iniciar el trámite de regularización y adjudicación de un lote, se deber presentar los siguientes requisitos:

- 1.- Un oficio, dirigido al señor Alcalde o Alcaldesa, el mismo que contendrá:
  - a) Nombres y apellidos completos del compareciente, número de la cédula de identidad, nacionalidad, edad, estado civil, profesión u ocupación y domicilio. Si es casado o en unión libre, se especificará el nombre con quien mantiene dicho estado civil;
  - b) Ubicación del predio con determinación de lugar y parroquia;
  - c) Fecha desde la cual está en posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio, de ser posible con indicación de día, mes y año, debiendo estar en la misma por lo menos cinco años, y;
  - d) Señalar, correo electrónico y número telefónico para efectos de comunicación.
- 2.- Las personas naturales deberán adjuntar: copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del solicitante, y si es casado o mantiene unión de hecho, también las de su cónyuge o conviviente según el caso. Si el peticionario mantiene disolución de la sociedad conyugal agregará la partida de matrimonio con la respectiva inscripción de la disolución de la sociedad conyugal. Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del RUC, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizada del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado;
- 3.- Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza.
- 4.- Certificado del impuesto predial actual, esto, en caso de estar catastrado el predio.
- 5.- Certificado de bienes inmuebles del solicitante obtenido del Registro Municipal de la Propiedad del cantón Gualaquiza.



6.- Si el predio esta catastrado a nombre de una persona fallecida, el peticionario deberá presentar copia del acta de defunción y copia certificada del documento de posesión efectiva.

7.- Levantamiento topográfico actualizado debidamente georeferenciado del predio objeto del trámite en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico, el cual se insertará en la declaración notarial.

8.- Declaración juramentada ante notario, en la que conste:

- a) Modo de adquisición del predio;
- b) Tiempo de posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio que deberá ser como mínimo de cinco años,
- c) Declaración expresa en la que se indique, que no existe controversia en cuanto a la posesión y linderos del predio, que asume la responsabilidad civil y penal por la información que se declare y que en caso de adjudicarse el predio al solicitante, aquello no exime de todas las afecciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y ordenamiento territorial del GAD Municipal de Gualaquiza, por el acto de adjudicación.
- d) Se insertará en la declaración, el levantamiento topográfico actualizado debidamente georeferenciado del predio objeto del trámite.

**Art. 11.- Especificaciones Técnicas.-** El proceso de regularización, no cambia el régimen de uso de suelo establecido para cada predio.

El levantamiento topográfico referido cumplirá las siguientes especificaciones:

- a) Ser debidamente georeferenciado utilizando el sistema de referencia DATUM WGS-84 y con coordenadas UTM, zona 17 sur, ubicación del predio con detalle de las características de construcciones en caso de existir colindantes, superficie del predio expresada en metros cuadrados con dos decimales, detalles geográficos, ancho de las vías colindantes, nombre completo y firma del poseionario del cuerpo de terreno y del profesional responsable del levantamiento.
- b) El levantamiento topográfico se realizará con métodos convencionales y/o GPS diferenciales esto con el fin de garantizar un error máximo de +/- 10 (diez) centímetros.  
Para cada vértice se identificará con la letra P acompañado de un número secuencial.
- c) Cuando exista más de un poseionario, en el plano a continuación del nombre completo de uno de los poseedores se agregarán las palabras “y otros”
- d) El cuadro de linderos, en el que constará los nombres de los propietarios o poseedores y dimensiones adyacentes de los predios colindantes.

**Art.- 12 Responsabilidad.-** El solicitante es responsable de la información que presenta para el trámite, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de las consecuencias jurídicas por falsedad de la declaración.

De comprobarse la existencia de dolo, mala fe o falsedad en la información proporcionada para el trámite de regularización, dicha conducta constituirá causal suficiente para negar y proceder al archivo del trámite de regularización, sin perjuicio de oficiar a las autoridades competentes para que proceda conforme a derecho, quedando a salvo la facultad que tiene el GAD Municipal de Gualaquiza, de disponer de dicho bien mostrenco que es de su dominio por mandato legal.

## CAPÍTULO IV

### PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS

**Art. 13.- Procedimiento, informes habilitantes.-** El trámite de regularización de adjudicación de los bienes inmuebles mostrencos se realizara de la siguiente forma:

1. La Alcaldía receptara la documentación y revisara que cumpla con los requisitos establecidos en el Art. 10 de la presente Ordenanza y en el término no mayor de seis días procederá a formar el expediente, al que se le asignará un número de trámite, se lo calificará como claro y completo y se lo admitirá al trámite, lo cual será notificado por correo electrónico u otra forma legal al solicitante.
2. Una vez admitido a trámite administrativo, se entregara el expediente a la Dirección de Planificación y Desarrollo para que proceda a revisar la ubicación del predio para constatar que se encuentra dentro del área de competencia, se verificará si es bien mostrenco, y se harán todas las constataciones que posibilite la información de archivos físicos o digitalizados que dispone la municipalidad, todo lo cual se realizará dentro del término máximo de seis días, contados a partir de la fecha de notificación de la admisión a trámite.

Una vez constatada la información, se procederá a fijar día y hora para llevar a cabo una inspección técnica del predio, la que se fijará en un término no mayor a diez días, por lo que será notificado todos los dueños o poseedores de los predios colindantes con la finalidad de: constatar in situ la información proporcionada en la documentación con la que se inició el trámite, verificar la información plasmada en el levantamiento topográfico, verificar el ejercicio de la posesión y como la adquirió. El peticionario en la inspección podrá presentar otros instrumentos para probar su posesión legal.

Realizada la inspección, se suscribirá una acta de constancia de lo actuado en la inspección, siendo obligatoria la presencia del Técnico de Topografía del Municipio o su delegado, peticionario y los colindantes que están de acuerdos con los linderos.

En caso de encontrarse errores en cuanto al levantamiento topográfico, la Dirección de Planificación y Desarrollo, concederá el término de 10 días para que se pueda presentar las correcciones, de no cumplir en el tiempo señalado se procederá a archivar el trámite.

3. En la inspección de verificación a la que deberá acudir los colindantes del predio a titularse, Esta inspección de verificación no podrá realizarse sin la presencia de los colindantes. Si en la primera verificación no hubiere la presencia de los colindantes, se realizará una segunda notificación. En el día y hora señalada para realizar la referida verificación, con carácter de segundo señalamiento, si no se cuenta con la presencia de los colindantes se procederá con la devolución del expediente para el archivo del proceso por parte de Alcaldía.
4. Realizada las constataciones y la inspección, se procederá a entregar al Departamento de Avalúos y Catastros el expediente para que proceda a registrar el bien inmueble mostrenco y su valoración según la Ordenanza de aprobación del plano del valor de la tierra y edificaciones urbanas y sus criterios de ajuste, que regirán para el avalúo catastral del bienio vigente establecido, esto lo hará en el término máximo de 3 días, y entregará al Departamento de Rentas para que en el término máximo de 2 días realice el cálculo del valor a pagar por las tasas que resulten de los servicios técnicos y administrativos que presta el GAD Municipal de Gualaquiza, y el solicitante cancelará dicho valor en el término máximo de 5 días, y una vez cancelado, el departamento de Rentas procederá a entregar a Procuraduría Sindica el expediente, para que en el término de 4 días proceda a elaborar el extracto de la petición de adjudicación, la misma que será entregada al peticionario para que lo publique en uno de los diarios de mayor circulación a nivel del cantón Gualaquiza o provincial, a su costo, por tres días, mediando un día entre cada publicación, teniendo como máximo el termino de 10 días para realizar esta diligencia y entregar un ejemplar de cada publicación, término que se contará a partir da la fecha de la entrega del extracto.
5. A partir de la fecha de entrega de la publicaciones realizadas en la prensa a la Procuraduría Sindica, ésta dependencia entregará en el término máximo de dos días el expediente a la Dirección de Planificación y Desarrollo para que corra el termino de diez días, durante el cual las personas quienes se crean afectadas, podrán presentar en las oficinas de dicha Dirección, oposiciones, reclamos o quejas debidamente motivadas, y justificadas relacionadas al proceso de adjudicación y señalaran casillero judicial y correo electrónico para notificaciones posteriores.  
  
En caso de haber oposición, la Dirección de Planificación y Desarrollo, dentro del término de diez días se pronunciará sobre la oposición, reclamo o queja motivada y se notificará a las partes con la resolución a la que no habrá recurso alguno en la vía administrativa.
6. Transcurridos el término señalado en el numeral anterior y de no existir reclamos u oposiciones al proceso de adjudicación o de haberse declarado sin lugar a la oposición, queja o reclamo, la Dirección de Planificación y Desarrollo remitirá el proceso al Alcalde o Alcaldesa.
7. El Alcalde o Alcaldesa de ser procedente atenderá la solicitud presentada por el solicitante emitiendo la correspondiente resolución administrativa de adjudicación del derecho de propiedad.

Si el Alcalde o Alcaldesa hace observaciones al proceso de forma o de fondo, se notificará inmediatamente al interesado el mismo que tendrá el término de diez días para evacuarlas, luego de lo cual en el término de tres días el Alcalde o Alcaldesas emitirá la resolución administrativa correspondiente.

8. Si es favorable la resolución administrativa de adjudicación de un bien inmueble mostrenco se notificará dentro del término de tres días contados desde la fecha en que se emitió la resolución administrativa al Departamento de Rentas para que emita los títulos de crédito de los valores establecidos por el Departamento de Avalúos y Catastros para la legalización del bien inmueble mostrenco, mismos que tendrán que ser cancelados por el solicitante en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación de la resolución administrativa al Departamento de Rentas.
9. El Alcalde o Alcaldesa una vez que el beneficiario presente los respectivos títulos de crédito cancelados, procederá a entregarle la resolución administrativa de Alcaldía, para que dentro del plazo de 60 días, proceda a protocolizar en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad cubriendo por su cuenta los gastos generados y en caso de no hacerlo quedará insubsistente dicha resolución administrativa.

**Art. 14.- Negativa de adjudicación administrativa de bienes mostrencos.-** En caso de que el Alcalde o Alcaldesa resolviera negar la petición de adjudicación se procederá a notificar al peticionario, quien podrá ejercer las acciones legales, de crearlo necesario.

La negativa emitida por el Alcalde o Alcaldesa, no será impedimento para que el peticionario pueda volver a presentar nueva solicitud de adjudicación, siempre y cuando se haya superado las circunstancias que motivaron la negativa.

**Art. 15.- Remisión al fiscal por declaraciones falsas.-** De existir falsedad sobre los hechos declarados por el peticionario bajo juramento, se procederá al archivo del expediente y el Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación al fiscal para que promueva la investigación previa correspondiente.

## CAPÍTULO V

### PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA DEBIDO A ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO

**Art. 16.- Ámbito de Aplicación.-** La finalidad del presente capítulo es regular el territorio y brindar seguridad a los propietarios de bienes inmuebles y determinar el proceso administrativo de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno ubicados en el Cantón Gualaquiza, que no superen el 10% del Error Técnico entre la superficie del terreno con linderos consolidados y la que conste en el título de propiedad, provenientes de errores de medición o cálculo.

**Art. 17.- Bienes inmuebles no susceptibles de regularización administrativa.-** No se sujetarán a lo establecido en el presente capítulo aquellos bienes inmuebles que tengan un error o defecto que pueda ser corregido por las partes contractuales mediante la celebración de una escritura pública de aclaratoria o rectificatoria conforme a la ley.

**Art. 18.- Margen de Error Técnico aceptable de medición de áreas de terrenos.-** De existir errores de medición o cálculo en cuanto a la determinación del área de terreno de un predio con relación a su título de dominio, el margen de error o tolerancia será del 10% de la superficie establecida en el título de dominio del predio.

**Art. 19.- Determinación de excedentes o diferencias.-** Estos se podrán detectar en los siguientes casos.

- a) En los procesos tales como de fraccionamiento de bienes, transferencia de dominio y urbanizaciones.
- b) Por los propietarios de los bienes inmuebles, quienes de tener interés, podrán iniciar con el proceso de regularización de excedentes o diferencias presentado la solicitud de inicio del trámite ante la Alcaldía.

**Art. 20.- Dependencia competente.-** Cuando existan predios con error de medición o cálculo en cuanto a la superficie de terreno y dicho error no supere el porcentaje establecido en Art. 18 de la presente Ordenanza, el Departamento de Avalúos y Catastros, procederá con la actualización de los excedentes o diferencias del área del terreno en el Catastro Municipal, previa resolución administrativa del Alcalde o Alcaldesa.

**Art. 21.- Diferencias.-** De existir diferencia en el área de un terreno, en la que la superficie real de un predio sea menor a la establecida en el título de dominio, se procederá a actualizar el catastro y se expedirá la correspondiente resolución administrativa de rectificación del área de terreno por parte de Alcaldía, adjuntando su plano con el área real verdadera.

**Art. 22.- Requisitos.-** El propietario de un bien inmueble, que desee iniciar el proceso de regularización de excedentes o diferencias del área de terreno, presentará los siguientes requisitos en la Alcaldía:

- 1.- Un oficio, dirigido al señor Alcalde, el mismo que contendrá:
  - a) Nombres y apellidos completos del compareciente, número de la cédula identidad, nacionalidad, edad, estado civil, profesión u ocupación y domicilio.
- 2.- Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario; si el propietario es persona jurídica copia del RUC, copia de la cédula y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado.
- 3.- Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza.
- 4.- Certificado de pago del impuesto predial actual del lote.
- 5.- Levantamiento topográfico actualizado y debidamente georeferenciado del predio, utilizando el sistema de referencia DATUM WGS-84 y con coordenadas UTM, zona 17 sur, ubicación del predio con detalle de las características de construcciones en caso de

existir colindantes, superficie del predio expresada en metros cuadrados con dos decimales, detalles geográficos, ancho de las vías colindantes, nombre completo y firma del poseionario del cuerpo de terreno y del profesional responsable del levantamiento.

6.- Copia de la escritura pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Gualaquiza.

7.- Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Gualaquiza.

8.- Declaración juramentada ante notario, en la que se indique:

a) Que al realizar el presente trámite no está afectando derechos a terceros, que los linderos del predio son consolidados y se los ha venido manteniendo desde la adquisición del predio.

b) Declaración expresa, que no existe controversia en cuanto a los linderos del predio, y que libran de cualquier responsabilidad administrativa, civil y penal al GAD Municipal de Gualaquiza, por la resolución administrativa que expida, basada en la información proporcionada por el peticionario.

**Art. 23.- Procedimiento.-** El trámite de regularización de excedentes o diferencias se realizará de la siguiente forma:

1.- La Alcaldía receptorá la documentación, y remitirá a la Dirección de Planificación y Desarrollo para la revisión de los requisitos establecidos en el artículo anterior y en el término no mayor de diez días procederá a comunicar a Alcaldía para que se cumpla con la notificación por medio de Secretaría del Concejo 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 el Registro de Propiedad:	Repertorio No.....Registro No.....Tomo....

Una vez notificado a los colindantes el Alcalde o Alcaldesa ordenará a la Dirección de Planificación y Desarrollo para que realice el levantamiento topográfico de verificación, en el término no mayor de diez días, a la inspección de verificación deberán acudir los

colindantes del predio a titularse, esta inspección de verificación no podrá realizarse sin la presencia de los colindantes. Si en la primera verificación no hubiere la presencia de los colindantes, se realizará una segunda notificación. En el día y hora señalada 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 a la Alcaldía para que se proceda al archivo de la misma.

2.- En la inspección de verificación se constatará: la superficie del excedente o diferencia. Al final se sentará una acta de constancia de la intervención realizada, la cual será firmada por el solicitante, el Técnico de Topografía del Municipio o su delegado y los colindantes.

3.- De encontrarse falencias o inconsistencias de la información documental presentada con la realidad del predio, se devolverá el trámite al propietario para que realice los correctivos necesarios. Una vez que se entregue las correcciones se realizará una nueva inspección de verificación.

4.- De no existir errores, la Dirección de Planificación y Desarrollo oficiará al Departamento de Avalúos y Catastros el expediente para que proceda a registrar el bien inmueble mostrenco y su valoración según la Ordenanza de aprobación del plano del valor de la tierra y edificaciones urbanas y sus criterios de ajuste, que regirán para el avalúo catastral del bienio vigente establecido, esto lo hará en el término máximo de 3 días, y entregará al Departamento de Rentas para que en el término máximo de dos días realice el cálculo del valor a pagar por las tasas que resulten de los servicios técnicos y administrativos que presta el GAD Municipal de Gualaquiza, y el solicitante cancelará dicho valor en el término máximo de 5 días, y una vez cancelado procederá a entregar a Procuraduría Sindica, para que emita un informe jurídico sobre el cumplimiento de requisitos legales en un término no mayor a diez días.

5.- Una vez entregado el informe jurídico al Alcalde o Alcaldesa analizará si es procedente atender la solicitud presentada por el peticionario emitiendo la correspondiente resolución administrativa de adjudicación del excedente o diferencia del terreno del solicitante. De dicha resolución no habrá recurso alguno en la vía administrativa.

Si el Alcalde o Alcaldesa hace observaciones al proceso de forma o de fondo, se notificará inmediatamente al interesado el mismo que tendrá el término de diez días para evacuarlas, luego de lo cual en el término de tres días el Alcalde o Alcaldesa emitirá la resolución administrativa correspondiente.

6.- Si es favorable la resolución administrativa de adjudicación de un bien inmueble mostrenco se notificará dentro del término de tres días contados desde la fecha en que se emitió la resolución administrativa al Departamento de Rentas para que emita los títulos de crédito de los valores establecidos por el Departamento de Avalúos y Catastros para la legalización de la adjudicación del excedente o diferencia del terreno del solicitante, mismos que tendrán que ser cancelados por el solicitante en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación de la resolución administrativa al Departamento de Rentas.

7.- El Alcalde o Alcaldesa una vez que el beneficiario presente los respectivos títulos de crédito cancelados, procederá a entregarle la resolución administrativa de Alcaldía, para que dentro del plazo de 60 días, proceda a protocolizar en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad cubriendo por su cuenta los gastos generados y en caso de no hacerlo quedara insubsistente dicha resolución administrativa.

## CAPÍTULO VI

### REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS DE LA ZONA RURAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA A TRAVÉS DE CONVENIOS INTERINSTITUCIONALES

**Art. 24.- Regularización.-** El GAD Municipal de Gualaquiza, gestionara la celebración de convenios con la Autoridad Agraria Nacional, con el afán de regularizar el estado legal de tenencia de las tierras rurales a favor de las personas que se encuentran en posesión de estas.

El procedimiento a seguir para los procesos de regularización de tierras rurales, será el establecido por la institución que tenga la competencia para hacerlo, debiendo establecerse los términos de referencia en base a los cuales debe ejecutarse dicha gestión, que le sería permitida al GAD Municipal del Gualaquiza por desconcentración.

## CAPITULO VII

### FAJAS SOBRANTES

**Art. 25.- Fajas Municipales.-** Por fajas municipales se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios. Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

**Art. 26.- Fajas Privadas.-** El GAD Municipal de Gualaquiza previo informe técnico y jurídico autorizará la venta de una faja o porción de terreno privado en el área urbana y rural, cuando esta no cumpla con las dimensiones, bien sea del lote mínimo o de parcelación mínima, según sea el caso, observando para lo rural lo establecido como Unidades Mínimas de Actuación que consta en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gualaquiza, referente a las Categorías de Ocupación Territorial, y deberá ser exclusivamente para formar un solo cuerpo con el principal, y no podrá venderse en el futuro como un cuerpo individual y solo podrá venderse a los colindantes directos.

**Art. 27.- De la venta.-** La venta de fajas municipales, solo podrán realizarse mediante el procedimiento de Pública Subasta.



**Art. 28.- Procedimiento de pública subasta.-** Para la Subasta Pública de fajas municipales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, conformará un Comité de Subasta que estará integrado por la máxima autoridad o su delegado quien la presidirá, el director financiero y el procurador síndico o su delegado quien actuará como secretario.

**Art. 29.- Del avalúo.-** El avalúo de las fajas municipales para la pública subasta lo realizará el Departamento de Avalúos y Catastros de la municipalidad, para lo cual se tomará en cuenta el valor del terreno de las edificaciones y de todos los bienes que vayan a incluirse en la enajenación, con sus valores comerciales.

**Art. 30.- Señalamiento para la subasta.-** El comité de subasta, señalará el lugar, día y hora en que deba realizarse la diligencia de subasta. La fecha de la subasta será quince días después de realizados los avisos indicados en el artículo siguiente.

**Art. 31.- Avisos y carteles.-** El señalamiento del lugar, día y hora para la subasta se realizará mediante un aviso que se publicará en las Carteleras del GAD Municipal de Gualaquiza, además se les notificará a los colindantes de la faja municipal a subastarse con los siguientes datos.

- a) El lugar, día y hora de la subasta;
- b) La descripción completa del bien;
- c) El valor base de la subasta;
- d) El lugar, días y horas en que pueda ser conocido el bien objeto de las subasta.

**Art. 32.- Base de la Pública Subasta.-** En el primer señalamiento, la base de la subasta será el valor del avalúo catastral; y en el segundo, el noventa por ciento de dicho avalúo. En caso de precisarse un segundo señalamiento, procederá de acuerdo con los artículos 31 y 32 de esta ordenanza.

**Art. 33.- Participantes en la Pública Subasta.-** Podrán intervenir en la subasta únicamente los propietarios de los inmuebles colindantes frontales de las fajas sobrantes, y los colindantes adyacentes laterales. Si de hecho llegaren a adjudicarse fajas a personas que no fueren colindantes, dichas adjudicaciones y consiguientes inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

## CAPITULO VIII

### SUBASTA AL MARTILLO

**Art. 34.- Requisito para presentar posturas.-** Antes de participar en la pública subasta los interesados consignará por lo menos el diez por ciento del valor del catastro municipal de la faja que desee adquirir. El valor de la consignación se entregará al Tesorero de la municipalidad, en dinero efectivo o en cheque certificado y se lo contabilizará y depositará de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

Cuando las fajas a ser subastadas estén constituidas por un conjunto de unidades o de fajas separables, la consignación a que se refiere el artículo anterior dará derecho al

interesado para participar solamente en la faja que esté colindante a su propiedad; y si la faja se encontrare en la mitad de dos predios, dará lugar a que los propietarios de ambas participen en la subasta.

**Art. 35.- Posturas.-** Las posturas que se presentarán verbalmente, serán debidamente anotadas y contendrán los nombres y apellidos del postor, la cantidad ofrecida y la faja por el que se hace la oferta. Cada postura será pregonada por el martillador público que intervenga. El martillador será un abogado de la institución. No se aceptarán posturas que transgredan lo previsto en el Art. 33 de esta ordenanza.

**Art. 36.- Cierre del remate y adjudicación.-** La adjudicación de las fajas subastadas se lo hará al mejor postor. En caso de única postura, siempre que esta cumpla o supere la base, dará lugar a la adjudicación de la faja.

**Art. 37.- Pago del precio.-** Hecha la adjudicación el adjudicatario pagará la totalidad del precio ofrecido, en dinero efectivo o en cheque certificado a la orden del GAD Municipal de Gualaquiza dentro de los quince días siguientes a la adjudicación. Realizado el pago se entregará al adjudicatario las fajas subastadas. El Tesorero contabilizará y depositará los valores de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

Si el adjudicatario no realizará el pago en el plazo señalado, se procederá a declarar desierto el procedimiento de subasta pública por parte del comité de subasta, y la faja municipal sobrante podrá ser sometida a un nuevo proceso de subasta pública de conformidad a lo dispuesto en la presente ordenanza.

**Art. 38.- Acta y copias.-** El secretario del comité de pública subasta levantará el acta de la diligencia, en la que hará constar los siguientes datos: lugar, fecha y hora de la iniciación de la subasta, enunciación de las posturas presentadas, ubicación, superficie y linderos de las fajas, títulos, antecedentes de dominio y el nombre del adjudicatario; y, el valor por el que se hace la adjudicación. El original del acta firmada por los miembros del comité, el martillador que intervino en la subasta y el adjudicatario, se archivará en el respectivo organismo o entidad y el secretario otorgará las copias que soliciten los interesados a cada adjudicatario aún sin solicitud previa, se le entregará una copia certificada de la parte pertinente del acta, esto es de la que se refiere a las fajas adjudicadas o cada uno de ellos.

Las copias otorgadas de conformidad con el inciso anterior, serán documentos suficientes para la transferencia de dominio a favor de los adjudicatarios, por ende, luego de ser protocolizadas en una notaría, se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Gualaquiza.

## CAPITULO IX

### ADJUDICACIÓN FORZOSA

**Art. 39.- Adjudicación forzosa.-** Cuando una faja de terreno de propiedad del Gobierno Municipal de Gualaquiza hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública

subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el Gobierno Municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

### **DISPOSICIONES GENERALES.**

**PRIMERA.-** En todo aquello que no se encuentren regulado en la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Código Civil y demás leyes conexas.

**SEGUNDA.-** La Autoridad Agraria Nacional conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales podrá celebrar convenios con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, para el cumplimiento concurrente del trámite de titulación de tierras rurales estatales en favor de sus poseionarios que se encuentren dentro de su circunscripción territorial, de conformidad con la ley.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**PRIMERA.-** Los procesos que se encuentren en trámite a la fecha de vigencia de este Ordenanza, continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme a la Ordenanza anterior que regula la titularización de bienes inmuebles Mostrencos Urbanos y Excedentes de Terrenos de Propiedad Privada.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**PRIMERA.-** Deróguese la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Urbanos y Excedentes de Terrenos de Propiedad Privada, aprobada en las sesiones ordinarias realizadas el 21 y 29 de agosto de 2014.

### **DISPOSICIÓN FINAL.**

**PRIMERA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y página web de la institución.

Dado y firmado en la ciudad de Gualaquiza, en la Sala de Sesiones del Gobierno

Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza a los 29 días del mes de marzo del 2018.

Ing. Patricio Ávila Choco  
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Ab. Isabel Samaniego  
SECRETARIA DEL CONCEJO

**SECRETARÍA DEL CONCEJO 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 TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA O MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA**, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 15 de Marzo del 2018 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 29 de Marzo del 2018, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Ab. Isabel Samaniego  
SECRETARIA DEL CONCEJO

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.-** Gualaquiza, 03 de Abril del 2018, a las 08h26.- 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 DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN:** En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza a las 08h40 del día 03 de Abril del 2018.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Augusto Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza. **CERTIFICO.-**

Ab. Isabel Samaniego  
SECRETARIA DEL CONCEJO