



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ

Las ordenanzas son instrumentos esenciales que constituyen el marco jurídico de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para ejecutar las disposiciones legales y constitucionales que los rigen. Por esta razón es necesario que las mismas respondan a un esquema de gestión oportuna a favor de los ciudadanos, que evite trámites burocráticos innecesarios, y que se facilite la ejecución de las disposiciones que se emanan desde la Administración Municipal.

El I. Consejo reconoce la necesidad de: adjudicar, regular, legalizar la tenencia y otorgar escrituras públicas a los poseionarios de estos terrenos, garantizando un auténtico ejercicio de los derechos de dominio de las tierras de sus habitantes.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30.- de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “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, et artículo 66. - de la Constitución de la República del Ecuador en Su numeral 26 forma expresa manifiesta: “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 artículo 264, numeral 2 de la Constitución del Ecuador expresa: “Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Que, el artículo art. 238 de la Constitución de la República señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional...”

Que, el artículo art. 240 de la Constitución de la República señala: “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 art. 321 de la Constitución de la Republica establece: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria,

estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”.

Que, el artículo art.424 de la Constitución de la República señala: “La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica...”

Que, el artículo 4.- del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal f) señalan: “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 artículo 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa: “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; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”

Que, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa: “Art. 415.- Clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio”.

Que, el artículo 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce: “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...”

Que, el artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa: “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 artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el inciso quinto determina: “[...] 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 artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: “Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo. La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes. Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras. En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte. De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de

Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera”.

Que, el artículo 715 del Código Civil, establece: “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”.

Que, el art. 167 del Código Orgánico Administrativo establece: “Notificación a través de uno de los medios de comunicación. El acto administrativo se notificará a través de un medio de comunicación en los siguientes supuestos: 1. Cuando las personas interesadas sean desconocidas. 2. Cuando el acto tenga por destinatario a una pluralidad indeterminada de personas. 3. Cuando las administraciones públicas estimen que la notificación efectuada a un solo interesado es insuficiente para garantizar la notificación a todos, siendo, en este último caso, adicional a la notificación efectuada. 4. Cuando se trata de actos integrantes de un procedimiento de concurso público. 5. Cuando se ignore el lugar de la notificación en los procedimientos iniciados de oficio. 6. Cuando esté expresamente autorizado por ley. La notificación a través de uno de los medios de comunicación es nula cuando la administración pública tiene o puede tener, por cualquier mecanismo legal, acceso a la identificación del domicilio de la persona interesada o es posible practicar la notificación por los medios previstos”.

Que, el art. 168 del Código Orgánico Administrativo establece: “Forma de ejecutar la notificación a través de uno de los medios de comunicación. La notificación prevista en el artículo precedente se efectuará por: 1. Publicaciones que se realizarán en dos fechas distintas, en un periódico de amplia circulación del lugar. De no haberlo, se harán en un periódico de la capital de provincia, asimismo de amplia circulación. Si tampoco hay allí, en uno de amplia circulación nacional. Las publicaciones contendrán el texto del acto administrativo y se agregarán al expediente. 2. Mensajes que se transmitirán en dos fechas distintas, por lo menos tres veces al día, en una radiodifusora de la localidad, en un horario de seis a veintidós horas y que contendrán el texto del acto administrativo. La o el propietario o la o el representante legal de la radiodifusora emitirá el certificado que acredite las fechas y horas en que se realizaron las transmisiones de mensajes y una copia del audio. La notificación por la radio se realizará cuando, a criterio de la administración pública, este sea el principal medio de comunicación del lugar. Se puede publicar también a través de los medios de difusión institucionales. Esto no sustituirá a la notificación que deba hacerse a través de uno de los medios de comunicación. Serán nulas las publicaciones que contengan un extracto del acto administrativo. El acto administrativo se considera notificado, transcurridos diez días después de su publicación.

Que, en el Cantón y sus cabeceras parroquiales existen bienes inmuebles tanto urbanos como dentro de las zonas de expansión urbana y las cabeceras parroquiales, en posesión de los ciudadanos, los que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposiciones de la ley son de propiedad municipal, por lo que la presente Ordenanza vendrá a dar una real solución a este problema social.

Que, la regularización de la titularidad de aquellos bienes que carecen de dueño en las zonas rurales, corresponde a la autoridad agraria nacional, en función de lo previsto en la Ley Orgánica de Serra Rurales y Territorios Ancestrales, conforme lo dispone entre otros los artículos 2, 32, 85 literal a) y 87 literal a).

Que, el art. 60 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa: d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal...”

Que, el suelo rural podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción. de los casos especiales que se definen en la normativa secundario.

Que, en uso de las atribuciones que te confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, el artículo 57, literal a) y el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto. - Mediante la presente ordenanza el Concejo Municipal establece los procedimientos de regularización, adjudicación y titularización administrativa de predios, lotes y fajas que carezcan de título de propiedad; y, de los títulos que tengan derechos y acciones singulares.

La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.

Artículo 2.- Ámbito. - La presente normativa tendrá actuación en el suelo urbano, los que formen parte de las áreas urbano parroquiales, los que se encuentren en áreas consideradas de expansión urbana, las que formen parte de los corredores de crecimiento urbano y los predios que puedan ser considerados para urbanizaciones exteriores o aquellos que, sean urbanos o rústicos, por necesidades de orden social o de protección

ambiental determinada por el Concejo Cantonal, previo informe de la Dirección de Planificación, en concordancia con el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y no estén enmarcados dentro de las aptitudes que se determinan en el Art. 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, registrará en el ámbito territorial del Cantón Pucará.

En caso de derechos y acciones singulares esta normativa tendrá actuación tanto en la zona urbana y la zona rural.

Artículo 3.- Fundamentos. - El Concejo Municipal, considerando que los actos posesorios que algunos ciudadanos mantienen sobre determinados bienes inmuebles mostrencos; y, en derechos y acciones singulares, dentro del cantón, reconocen la necesidad de: adjudicar, regular, legalizar la tenencia y otorgar escrituras públicas a los posesionarios de estos terrenos.

Garantizar un auténtico ejercicio de los derechos de dominio de sus habitantes. Conceder y legalizar el dominio de las tierras, siempre y cuando sobre estas no posean algún gravamen, que prohíba o limite su propiedad.

Cuantificar y establecer un valor y precio justo que se deberá pagar por las adjudicaciones y venta de lotes y fajas de terreno, apegándose a la realidad socio-económica de los solicitantes posesionarios y a los informes técnicos.

Artículo 4.- Definiciones. -

a) Posesión. Tenencia de buena fe de una cosa determinado, con el ánimo de señor y dueño por un lapso ininterrumpido mínimo de CINCO (5) AÑOS, 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.

b) Beneficiarios. - Persona a quien se adjudica el bien inmueble, que demuestre haber estado en posesión de algún predio.

c) Bienes Mostrencos. Se considerarán como bienes mostrencos a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido y que no tengan título debidamente inscrito, pudiendo dividirse estos bienes en:

1.- Lotes. Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y otras normativas pertinentes, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

2.- Fajas. Se entenderá como tales a las porciones de terrenos que por su reducida dimensión o porque proviene de remanentes, rellenos, sobrantes de apertura de vías, caminos, canales y otros, no pueden soportar una construcción independiente

de los inmuebles vecinos, ni puedan ser consideradas como para implementar en ellas espacios verdes.

d) Adjudicación Forzosa. - Adjudicación que procede, cuando una faja de terreno de propiedad del Gobierno Municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubiere presentado como oferentes, algunos de los propietarios colindantes, el gobierno municipal procede 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.

e) Adjudicación. - Resolución administrativa de declaratoria de bien mostrenco, adjudicación o venta por parte del GAD Municipal, que el beneficiario hará protocolizar y registrar en el Registro de la Propiedad del Cantón Pucará.

f) Derechos y acciones singulares. - Son derechos y acciones que una persona posee sobre una propiedad, cuando existen dos o más personas que ejercen un derecho de propiedad sobre el mismo bien, es decir la parte que tiene una persona en un inmueble que no está dividido legalmente.

Podemos entenderlo de manera más práctica: que el bien inmueble está dividido físicamente de hecho, en dos o más partes y que a su vez les corresponden a dos o más personas, que aún no han realizado la división legal, pero que se encuentran posesionados dentro de linderos específicos bajo la cavidad de linderos generales de la propiedad.

g) Bien consolidado: Son los suelos determinados en el artículo 2 de esta ordenanza que se encuentra ocupado por asentamientos humanos y que posee la totalidad de los servicios, equipamientos o infraestructura necesarios para la habitabilidad, cuyos linderos se encuentra singularizados y que son susceptibles de verificación con elementos físicos permanentes que delimitan el predio, como muros, cerramientos y similares, carreteras, caminos y vías de cualquier orden; o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Artículo 5.- Resolución. - La legalización de tierras se realizará mediante una resolución administrativa previos informes técnicos: requeridos en esta ordenanza.

Artículo 6.- Las Inspecciones. - Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el terreno o predio, objeto de la legalización y regularización, por parte de los técnicos: de Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 7.- Dimensiones de los terrenos. - Si el área de terreno a adjudicarse es menor a la determinada en los planes de ordenamiento territorial u ordenanza respectiva, se considerará un margen de tolerancia del 35%, de superar este porcentaje se tramitará como faja, salvo sea un bien consolidado y a criterio técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros, se procederá con la adjudicación.

CAPÍTULO II

PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS POR PARTE DEL GAD MUNICIPAL.

Artículo 8.- Bienes Municipales de dominio privado. - Son todos aquellos que los determina el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los bienes abandonados y sin posesionario serán de propiedad municipal y pasarán a formar parte de los bienes de dominio privado de la Municipalidad.

Artículo 9.- Identificación del Bien Mostrenco. - Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada y de oficio el GAD Municipal de Pucará, puede solicitar la identificación de un bien mostrenco y su incorporación al patrimonio municipal.

Artículo 10.- Jefatura de Avalúos y Catastros. - Por ser de su competencia, en los posibles casos de bienes mostrencos por regularizarse a favor del GAD Municipal de Pucará, realizará los siguientes informes:

- a) Realizará la inspección respectiva y efectuará el levantamiento planimétrico, a fin de determinar claramente la ubicación, superficie, linderos y condiciones del bien inmueble.
- b) Emitirá el informe de regularización urbana, esto es determinar si el bien se trata de un lote o faja; y, de las afecciones existentes para estos predios.
- c) Certificará si el predio motivo de la solicitud de regularización se encuentra o no en una zona de riesgo.

Artículo 11.- Jefatura de Avalúos y Catastros. - El Jefe de Avalúos y Catastros o técnico que este designe realizará la inspección del predio a regularizarse y en base al levantamiento planimétrico realizado verificará su correcto emplazamiento en el catastro; el área del terreno y construcción; colindantes actuales y anteriores; informe de linderación y más datos inherentes al levantamiento.

El levantamiento planimétrico referido cumplirá las siguientes especificaciones técnicas:

- a) Se realizará con instrumentos de topografía o equipos de precisión tales como: Estación Total; Real-Time Kinematic (RTK) u otros equipos de igual o mayor precisión, esto con el afán de garantizar que el levantamiento tenga una mayor exactitud. Se deberá anexar fotografías del predio a color, que permitan identificar los equipos utilizados y los linderos (mínimo 6);
- b) Planimetría georreferenciada en coordenadas UTM WGS84, zona 17 latitud sur, en la que conste: linderos anteriores y actuales; dimensiones legibles; cuadro de linderos y cuadro de coordenadas UTM X y Y, mismas que deberán contemplar

un mínimo de dos decimales cuando la superficie sea representada en metros cuadrados, y un máximo de cuatro decimales cuando la superficie sea representada en hectáreas;

- c) Se deberá hacer constar el ancho de vías y accesos, así como también se representará con el color azul los diferentes elementos hidrográficos que contengan o no flujo de agua, que forman parte y/o colindan con el predio, así también se deberá hacer constar los márgenes de protección y accidentes geográficos;
- d) En el plano, deberán constar los nombres y apellidos completos del propietario o su representante; (su respectiva firma, así también nombre y firma del profesional que realiza el respectivo levantamiento planimétrico);
- e) En el cuadro de linderación, se hará constar, los nombres de los colindantes actuales, con el detalle de sus dimensiones, de acuerdo a cada vértice existente en su configuración gráfica;
- f) En los predios cuya superficie sea igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000m²), el plano se deberá presentar en hoja formato A3 o en su defecto con escalas que permitan su clara visualización que dependerá de la complejidad del perímetro del predio, las mismas que se encuentran representadas en instrumentos como escalímetros y escalas;
- g) Para cada cambio de dirección, o cuando exista límite de un predio colindante, se deberá establecer un vértice que será identificado con la letra P acompañado de su número secuencial en sentido horario;
- h) En caso de existir edificaciones se deberán detallar y especificar su uso por cada planta en un cuadro explicativo en el que deberá constar: el área por piso, el estado de conservación de la construcción (buena, mala o regular), número de pisos y los materiales constructivos de los siguientes elementos: Pisos, Paredes, Estructura, y Cubierta, redes de distribución eléctrica, pozo TILL de alcantarillado sanitario en caso de existir, entre otros;
- i) La presentación se deberá realizar de manera física y digital, enviando al correo avaluoscatastros@gadmpucara.gob.ec, el cual deberá contener la información del levantamiento en formato DWG (versión 2000) o DXF.

Artículo 12.- La Jefatura de Avalúos y Catastros. - Certificará si el terreno consta en el catastro actualizado, de no constar procederá a catastrarlo.

Artículo 13.- Departamento Jurídico. - A través del Procurador Síndico Municipal, en base a los informes de la Jefatura de Avalúos y Catastros, emitirá un informe jurídico de la factibilidad de la regularización del predio, previa solicitud al Registro de la Propiedad sobre algún título de dominio inscrito.

CAPÍTULO III

LA ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES MOSTRENCOS

Artículo 14.- Procedencia Legal. - Los bienes mostrencos clasificados como lotes, que se encuentren en posesión libre, ininterrumpida y pacífica, por un lapso mínimo de cinco años, se legalizarán en base a la presente Ordenanza.

Las fajas municipales podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta y/o adjudicación forzosa por los propietarios de los predios colindantes, pero de haberse adjudicado a personas que no fueren colindantes, dicha adjudicación, así como su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad será nula.

Artículo 15. Requisitos. Para solicitar la adjudicación de los bienes mostrencos, deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Petición al Alcalde debidamente motivada y fundamentada, solicitándole, la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión, en la cual de manera obligatoria constara un correo electrónico para notificaciones;
- b) Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado.
- c) Levantamiento planímetro debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite, en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, conforme lo dispuesto en el artículo 11, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo; dicho levantamiento se insertará en la declaración juramentada, como documento habilitante, con respectivas firmas de responsabilidad.
- d) Archivo digital de la planimetría (CD)
- e) Certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Pucará, de que el bien no se encuentra registrado.
- f) Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará.
- g) Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS)
- h) Copia del comprobante de pago del impuesto al predio urbano del año en curso.
- i) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente:
 1. No encontrarse impedido para obligarse y contratar;
 2. Estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública e ininterrumpida por un mínimo de cinco años;

3. Ubicación del predio con la descripción de los linderos actualizados detallados, área del predio; de acuerdo al levantamiento planimétrico que se insertará como documento habilitante a la declaración juramentada, con respectiva firma de responsabilidad.
 4. Que sobre el bien inmueble en mención no exista reclamo, discusión o propietario legítimo; y, que no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio;
 5. Que la titularización no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie.
 6. Indicar en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará de toda responsabilidad por la información proporcionada.
- j) Certificado de la Dirección de Planificación del GADM Pucará, en la cual debe indicarse si el predio sujeto a titularización se encuentra liberado de los planes de desarrollo cantonal, así como no se contraponga con el plan de uso y ocupación del suelo.
- k) Ficha de aceptación de linderos emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, o de quien haga sus veces, en la cual conste la delimitación del lote con sus respectivos colindantes, quienes manifestaran estar de acuerdo con los límites establecidos en dicho documento.

Toda esta documentación será revisada al momento de su ingreso por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros o técnico que este designe, quien verificará la documentación; y de contarse con toda la documentación favorable, dará inicio al trámite respectivo. Siguiendo el proceso establecido en los artículos 19, 20, 21 y 22 de la presente ordenanza.

Artículo 16.- Requisitos para solicitar la adjudicación de fajas. - Se presentará los siguientes requisitos:

- a) Petición al Alcalde debidamente motivada y fundamentada, solicitándole la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión, en la cual de manera obligatoria constara un correo electrónico para notificaciones;
- b) Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente:
 1. No encontrarse impedido para obligarse y contratar;
 2. Estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, publica e ininterrumpida por un mínimo de cinco años;
 3. Ubicación del predio con la descripción de los linderos actualizados detallados, área del predio; de acuerdo al levantamiento planimétrico que se

- insertará como documento habilitante a la declaración juramentada, con respectiva firma de responsabilidad.
4. Que sobre la faja en mención no exista reclamo, discusión o propietario legítimo; y,
 5. Indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará de toda responsabilidad por la información proporcionada.
- d) Levantamiento planímetro debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite, en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, conforme lo dispuesto en el artículo 11, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo; dicho levantamiento se insertará en la declaración juramentada, como documento habilitante.
- e) Archivo digital de la planimetría (CD)
- f) Certificado del bien inmueble al que se desea incorporar la faja de terreno, conferido por el Registrador de la Propiedad del Cantón Pucará.
- g) Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará.

Para la adjudicación de los terrenos a los que se refiere este artículo, se aplicará a los procedimientos de la subasta que consagra el Art. 481 del COOTAD.

Toda esta documentación será revisada al momento de su ingreso por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros o técnico que este designe, quien verificará la documentación; y de contarse con toda la documentación favorable, dará inicio al trámite respectivo.

CAPITULO IV

REGULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES

Artículo 17.- Requisitos. Para solicitar la regularización de bienes en posesión que tienen títulos inscritos con derechos y acciones singulares, se requerirá:

- a) Solicitud al Alcalde debidamente fundamentada y motivada, pidiendo la regularización del predio, en la cual de manera obligatoria constara un correo electrónico para notificaciones;
- b) Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c) Título donde conste como dueño de los derechos y acciones singulares con razón de la inscripción en el registro de la propiedad del Cantón Pucará.

- d) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente:
1. No encontrarse impedido para obligarse y contratar;
 2. Estar en posesión del bien en forma libre, pacífica e ininterrumpida por un mínimo de cinco años;
 3. Ubicación del predio con la descripción de los linderos actualizados detallados, área del predio; de acuerdo al levantamiento planimétrico que se insertará como documento habilitante a la declaración juramentada, con respectiva firma de responsabilidad.
 4. Que sobre el bien inmueble en mención no exista reclamo de otro o más propietarios, y,
 5. Indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará de toda responsabilidad por la información proporcionada.
- e) Levantamiento planímetro debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite, en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, conforme lo dispuesto en el artículo 11, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo; dicho levantamiento se insertará en la declaración juramentada, como documento habilitante
- f) Archivo digital de la planimetría (CD)
- g) Certificado de ventas y gravámenes con historial de 15 años, de haber antecedente, conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Pucará.
- h) Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará.

Toda esta documentación será revisada al momento de su ingreso por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros o técnico que este designe, quien verificará la documentación; y de contarse con toda la documentación favorable, dará inicio al trámite respectivo.

Artículo 18.- Condicionantes. - La singularización de estos predios se aplicará en los siguientes casos:

- 1) Cuando el título de propiedad es como derechos y acciones singulares y que proviene de un antecedente que no posee inscripción en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto.
- 2) Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad.
- 3) Cuando se pretenda legalizar un lote que estando dentro de los linderos generales indicados en el título de propiedad, no correspondan a éstos, siempre y cuando sus colindantes ya tengan singularizados y legalizados sus predios, y que el titular de los derechos y acciones haya adquirido el título con al menos CINCO años antes de la vigencia de la presente ordenanza.

- 4) Cuando el total de dueños de derechos y acciones quieren regularizar en cuerpo cierto.

CAPÍTULO V

DEL TRÁMITE

Artículo 19.- De la calificación de solicitudes. - Una vez recibida la solicitud de legalización de los bienes inmuebles a favor del beneficiario, en el término de tres (3) días se verificada la documentación; y de contarse con toda la documentación favorable, la Jefatura de Avalúos y Catastros o técnico que este designe dará inicio al trámite respectivo.

Artículo 20 Notificaciones de negativa. - En caso de negativa, notificará al peticionario, quién en el término de tres (3) días podrá presentar las rectificaciones, aclaración y ampliación si él lo considera necesario.

Artículo 21.- Publicación. - Una vez que se cuente con los informes favorables la Jefatura de Avalúos y Catastros, remitirá al peticionario el extracto de petición de adjudicación y/o titularización, para que proceda a su publicación: mediante mensajes que se transmitirán en dos fechas distintas, por lo menos tres veces al día, en una radiodifusora de la localidad (o ciudad más cercana), en un horario de seis a veintidós horas y que contendrán el texto del acto administrativo. La o el propietario o la o el representante legal de la radiodifusora emitirán el certificado que acredite las fechas y horas en que se realizaron las transmisiones de mensajes y una copia del audio; y/o el peticionario podrá publicar en un medio de comunicación escrita de mayor circulación en el cantón (o cabecera provincial) por dos fechas distintas en concordancia con el artículo 168 del Código Orgánico Administrativo.

En el caso de no estar de acuerdo, el colindante o cualquier persona que se considere afectada, puede ejercer sus derechos dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación de la notificación.

Artículo 22.- Con los informes exigidos para el trámite de regularización en la presente Ordenanza, la publicación del extracto de adjudicación y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, ampliaciones o impugnación, Procuraduría Síndica emitirá un informe dirigido a Alcaldía para que se proceda con el trámite pertinente, cuidando que se cumplan los requisitos de esta Ordenanza.

CAPÍTULO VI

DE LA ADJUDICACIÓN

Artículo 23.- Con el informe jurídico favorable la Dirección Financiera procederá a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la adjudicación.

Una vez cancelada la tasa de adjudicación, se procederá a elaborar la resolución administrativa respectiva por la máxima autoridad, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso y el respectivo comprobante de pago.

Artículo 24.- La Inscripción. - Es obligación del beneficiario protocolizar e inscribir la resolución administrativa en el Registro de la Propiedad, en un término de 90 días; caso contrario lo hará la Municipalidad a costa del beneficiario con un recargo del 20% de la tasa de registro, siendo así la Dirección Financiera emitirá dicho título de crédito.

Artículo 25.- Prohibición de Adjudicación. - No se adjudicarán predios en aquellos sectores que se encuentren afectados, que soporten gravámenes, afecciones para obras futuras, tampoco se lo hará en las zonas determinadas como de riesgo, en zonas de protección forestal, ni aquellas que corresponda a riberas de ríos, lagos, lagunas, playas; en general aquellos terrenos que estén afectados en las ordenanzas municipales y otras leyes vigentes.

Artículo 26.- En caso de adjudicación de fajas, el mismo trámite administrativo contemplará obligatoriamente la unificación.

CAPÍTULO VII

DEL PROCESO DE RECLAMO

Artículo 27.- Reclamaciones.- Los particulares que crean que están siendo afectados por el proceso de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación, venta de una faja y regularización de derechos y acciones singulares, podrán presentar sus reclamaciones, en un término de diez días (10) contados desde la última publicación; y lo harán ante la Alcaldía del GAD Municipal de Pucará, debiendo adjuntar toda la documentación que crean conveniente para justificar sus pretensiones, debiendo por lo menos presentar:

- a) Copia de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y que se refiera al terreno objeto del reclamo;
- b) Certificado de bienes y gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde consta el historial del bien dominio, por lo menos de los últimos quince años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará;
- c) Certificado de la última carta de pago del impuesto predial, respecto del bien reclamado;
- d) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará.
- e) De ser necesario el levantamiento planimétrico del inmueble, en donde se indique: ubicación, medidas, linderos y superficie; y,

El Alcalde dispondrá la publicación del reclamo en la página web del GAD Municipal de Pucará y en la cartelera municipal.

Una vez recibido el escrito de oposición, el Alcalde sumillará a la Procuraduría Sindica quien emitirá un informe al respecto.

De no existir ningún derecho demostrado por el reclamante, el trámite proseguirá normalmente. De existir algún fundamento para la reclamación o algún trámite legal pendiente respecto de dicho terreno, el trámite de legalización será negado mediante resolución motivada.

CAPÍTULO VIII

TASAS POR ADJUDICACIÓN Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Artículo 28.- Gastos. - Los gastos que generen el trámite de regularización y legalización de tierras, tanto por impresiones de planos, certificaciones municipales, gastos de notaría, inscripción en el Registro de la Propiedad, publicaciones en la prensa, pago de alcabalas y todos los demás que sean necesarios para la legalización, correrán y serán a cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

Artículo 29.- En caso de legalización de terrenos que han mantenido poseedor, el valor del terreno será en base a los principios de solidaridad, subsidiaridad y sustentabilidad del desarrollo y los fines del GAD Municipal, contemplados en el COOTAD y por ser política social, económica y para que todos tengan la oportunidad de legalizar sus terrenos que han mantenido en posesión, el valor a pagar por parte del beneficiario será el 3% del total del avalúo actualizado del catastro municipal del GADM Pucará.

Bajo los mismos principios para la regularización de bienes en derechos y acciones singulares pagarán un valor correspondiente al 2% del avalúo total actualizado del catastro municipal del GAD de Pucará. En el caso de constatarse excedentes o diferencias de superficies entre el título de derechos y acciones singulares y la planimetría presentada se cobrará adicionalmente las tasas establecidas en el art. 31 de la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE PROPIEDADES UBICADAS EN EL CANTÓN PUCARÁ.

En caso de fajas y predios mostrencos municipales, el justo precio a pagar será el del avalúo catastral total.

Artículo 30.- Valor de Unificación. - El valor por la unificación de las fajas adjudicadas será del 1% del avalúo catastral total actualizado del GADM de Pucará.

Artículo 31.- Forma de pago. - En caso de lotes y en derechos y acciones los beneficiarios harán el correspondiente pago al contado; y, en el caso de fajas se podría otorgar facilidades de pago hasta 2 años plazo, previa solicitud del peticionario.

Artículo 32.- Incumplimiento del pago. - Si el beneficiario no cancelare el valor correspondiente en un plazo máximo de un mes, correrá los intereses de ley; en el caso de las fajas si el pago no se realizare en el plazo acordado se hará mediante vía coactiva.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera. - Hasta que el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pucará realice el correspondiente inventario de los bienes mostrencos y/o vacantes, estos podrán irse incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización.

Segunda. - Todo procedimiento que hayan ingresado al Municipio antes de la vigencia de esta Ordenanza se continuara con el trámite anterior hasta su culminación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

SEGUNDA. - Derogatoria. - Se derogan, y se dejan sin efecto jurídico, norma, disposición, resolución, ordenanzas u otro, de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente Ordenanza, quedando vigentes aquellos derechos que se hubieren convalidado con anterioridad y por disposiciones anteriores.

Se deroga la ordenanza: “PRIMERA REFORMA A LA “ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN PUCARÁ” publicada en el Registro Oficial - Segundo Suplemento N° 527 de fecha martes 31 de agosto de 2021”.

Se deroga la ordenanza “ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN PUCARÁ”.

TERCERA. - Si el peticionario abandona el proceso de adjudicación o regularización por cuatro meses y sin previa solicitud por escrito al GAD Municipal de Pucará, el proceso será archivado.

CUARTA. Vigencia. - La presente Ordenanza "**ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ**", entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación como manda el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará a los veinte y un día del mes de noviembre del 2023.



Arq. Adrián Berrezueta Barreto
ALCALDE GADM-PUCARÁ



Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICACIÓN: En mi calidad de secretario de Concejo del GAD Municipal de Pucará, me permito CERTIFICAR que la presente ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del GAD Pucará, en dos debates, realizados en la sesión ordinaria del 14 de noviembre y, en la sesión extraordinaria del 15 de noviembre del 2023, respectivamente.-

Pucará a 14 de noviembre del 2023.



Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ

ALCALDIA DE PUCARÁ, A los 13 días del mes de diciembre del 2023, siendo las 8h45 horas; de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO EN TODAS SUS PARTES a la ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ.** Ejecútese y publíquese.-



Firmado electrónicamente por:
ADRIÁN GUSTAVO
BERZUETA BARRETO

Arq. Adrián Berzúeta Barreto.
ALCALDE GADM-PUCARÁ.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. Adrián Gustavo Berzúeta Barreto. Alcalde del GADM-PUCARÁ, a los 13 días del mes de diciembre del 2023.- **Certifico.-**



Firmado electrónicamente por:
JOE BELART ESPINOZA
ESPINOZA

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ