

## EL CONCEJO CANTONAL DE CHAMBO

### CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye a la Municipalidades facultades normativas en el ámbito de sus competencias, y el orden jerárquico de aplicación según dispone el Art. 425 de la misma Constitución;

**Que**, corresponde a las Municipalidades, dentro de su jurisdicción, la facultad exclusiva de planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo, facultad orientada a la satisfacción de las necesidades colectivas de sus habitantes, el desarrollo armónico y equitativo en su territorio;

**Que**, el numeral 26 del Art. 66 de la Constitución de la república del Ecuador determina que el acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

**Que**, el ejercicio y garantía del derecho a la propiedad sobre el suelo es condición para el fomento del desarrollo, la satisfacción de las necesidades fundamentales, el goce efectivo del derecho a la vivienda, el hábitat y la conservación del ambiente;

**Que**, las posesiones del suelo, la ausencia de garantías a los derechos sobre el suelo, favorece prácticas especulativas y la obtención de beneficios injustos que la Municipalidad debe evitar y controlar mediante procedimientos administrativos de titularización, regularización, ordenamiento y control sobre el uso y ocupación del suelo;

**Que**, el literal b) del Art. 55 del COOTAD, entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal establece: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, de acuerdo a las condiciones de uso y ocupación del suelo que rigen en el Cantón, el Gad Municipal de Chambo, en ejercicio de sus atribuciones debe desarrollar una política y gestión de garantía que facilite la regularización de los usos y conformación de los predios para garantía de acceso a la vivienda, protección del hábitat y el ambiente, de parte de los poseionarios, pretendientes de derechos y acciones universales o singulares sobre predios que carezcan de títulos inscritos o de predios cuyo títulos sean parciales, insuficientes o no correspondientes con la realidad territorial;

**Que**, la titularización y regularización al favorecer el hábitat debe preservar condiciones adecuadas de intervención en el territorio, impidiendo fraccionamientos que ocurran sin intervención municipal y garantizando las

cesiones gratuitas y contribuciones obligatorias, según disponen los Arts. 424 y 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**Que, la ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN CHAMBO,** fue publicada en la Gaceta Oficial Institucional el 08 de Diciembre del 2014.

En ejercicio de sus atribuciones legislativas que le confiere el Art.264 numeral 2 de la Constitución y los Arts.7, 56 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y descentralización.

## **EXPIDE**

### **LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA Y TITULARIZACIÓN; LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN; Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS EN BARRIOS URBANOS DEL CANTÓN CHAMBO.**

## **TÍTULO I**

### **GENERALIDADES**

**Art. 1.-** La presente ordenanza que rige en el ámbito territorial del Cantón Chambo, tiene por objeto establecer los procedimientos de titularización, regularización de los derechos de propiedad, partición y adjudicación administrativa de inmuebles para los usos de vivienda y conservación del territorio en sus vocaciones propias de acuerdo a lo que dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Chambo.

**Art. 2.- Objeto.-** La presente ordenanza establece los parámetros, criterios y procedimientos para acordar la autorización para la venta, permuta o hipoteca de bienes de dominio privado municipal; para la partición administrativa y adjudicación a favor de los posesionarios de predios que carezcan de título inscrito; y, para regularizar los asentamientos humanos consolidados existentes en el sector urbano, de expansión urbana, en las áreas urbano parroquiales, los que formen parte de corredores de crecimiento urbano o aquellos urbanos o rústicos que por necesidades de orden social o de protección ambiental sean

determinados por el Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Planificación.

No son susceptibles de venta, permuta, hipoteca, partición administrativa, titularización, adjudicación, legalización, donación o comodato de naturaleza alguna, los bienes de dominio público municipal entre los que cuentan las áreas verdes o comunales; los predios de protección forestal; las áreas de protección ecológica; los que tengan pendientes superiores al treinta por ciento (30%); los que correspondan a riberas de ríos y lagunas y sus áreas de protección en una distancia de treinta metros contados desde la ribera o laguna; los que se encuentren sobre quebradas embauladas y zonas de riesgos y los que pertenezcan al patrimonio del Estado, según prevén los artículos 50 y 51 de la Ley de Desarrollo Agrario; y, las que se encuentren afectadas por la Municipalidad.

**Art. 3.- Garantía de Propiedad.-** Conforme a la Constitución, a la administración municipal le corresponde garantizar la propiedad pública, privada o comunitaria sobre bienes inmuebles ubicados en el sector urbano o de expansión urbana del Cantón que cumplan la función social y ambiental.

**Art. 4.- Función Social.-** La función social de la propiedad atribuye al titular de dominio, además de derechos, responsabilidades con la sociedad consistentes en que los bienes sean productivos que satisfagan necesidades tanto para el titular de dominio como para la sociedad.

**Art. 5.- Función Ambiental.-** La función ambiental de la propiedad implican limitaciones y restricciones con el fin de garantizar a la colectividad el derecho a gozar de un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación, armonizando el interés propio del particular con el interés de la sociedad para asegurar la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras.

**Art. 6.- Economía social y solidaria.-** El sistema económico es social y solidario, reconoce al ser humano como sujeto y fin, propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.

**Art. 7.- Prevalencia del interés general sobre el particular.-** A efectos de la aplicación de la presente ordenanza se considerará la conveniencia de promover

el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir.

**Art. 8.- Propósito de la Adjudicación, Regularización o Partición.-** Las personas humanas o jurídicas podrán solicitar la adjudicación, regularización o partición administrativa de bienes inmuebles urbanos o de expansión urbana a fin de acceder a un hábitat seguro y saludable y propender a garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.

**Art. 9.- Posesión.-** Por posesión se entenderá a la tenencia tranquila y pacífica de un bien inmueble determinado, con el ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga el inmueble por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y en su nombre.

**Art. 10.- Bienes de Dominio Privado Municipal.-** Se denominan aquellos que conforme al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización son administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios del derecho privado, que se encuentran catastrados y registrados a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Los bienes de dominio privado municipal serán administrados con criterios de eficiencia y rentabilidad a fin de obtener el mayor rendimiento financiero a favor del gobierno municipal, para lo cual podrán ser entregados en arrendamiento.

**Art. 11.- Bienes Mostrencos.-** Se denominan bienes mostrencos a aquellos inmuebles abandonados, de los cuales se desconoce su dueño. Reciben el nombre de mostrencos debido a que se deben demostrar o pregonar para ser susceptibles de propiedad privada.

## TÍTULO II

### VENTA, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y REGULARIZACIÓN VENTA, PERMUTA, HIPOTECA O COMODATO

**Art. 12.- Casos en los que procede la Venta, Permuta, Hipoteca y Comodato.-** La venta, permuta, hipoteca y el comodato proceden en los casos previstos en los artículos 437, 439, 440 y 441 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente.

**Art. 13.- Informes.-** Una vez requerida la venta, permuta, hipoteca o comodato, las áreas administrativas municipales presentarán al Alcalde o Alcaldesa, los siguientes informes previos:

- a) La Dirección Financiera certificará que el inmueble consta en el inventario actualizado y debidamente valorizado de los bienes de dominio privado municipal y acreditará motivadamente que el inmueble no reporta provecho, no es necesario para la administración municipal, que ha dejado de ser útil o que es más conveniente su enajenación, permuta, hipoteca o comodato;
- b) El área de Avalúos y Catastros informará si el inmueble se encuentra catastrado como bien de propiedad privada municipal con determinación del valor comercial real de la propiedad, actualizado, considerando los precios de mercado;
- c) El área de Planificación informará sobre la ubicación, la regulación urbana, afectaciones existentes, que el bien no se utilizará en el futuro para satisfacer necesidades municipales y más condiciones del inmueble, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial y adjuntará un levantamiento planimétrico con determinación de superficie, linderos y dimensiones y si cumple o no la función social o ambiental;
- d) La Procuraduría Síndica informará sobre la legalidad y procedencia de la venta, permuta, hipoteca o comodato; que se hayan cumplido los requisitos previstos en la Ley y ésta Ordenanza; que no existe reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de él y elaborará la minuta correspondiente.
- e) La Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto, dentro del plazo otorgado por el Alcalde o Alcaldesa, emitirá informe motivado sobre la conveniencia institucional y legalidad de la venta, permuta, hipoteca o comodato.

**Art. 14.- Resolución del Concejo Municipal.-** Con los informes determinados en el artículo anterior, el concejo municipal, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes emitirá la resolución mediante la cual acuerde y autorice la venta, permuta, hipoteca o comodato de los bienes inmuebles de dominio privado municipal.

**Art. 15.- Venta a Arrendatarios.-** Cuando los arrendatarios hubieren cumplido satisfactoriamente las cláusulas del contrato de arrendamiento y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el concejo, a petición de los actuales arrendatarios, autorizará la renovación de esos contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin necesidad de subasta pública; pero sujeta a los precios de mercado determinados a la fecha de arrendamiento o venta.

La adjudicación de locales en mercados, centros comerciales, terminales terrestres municipales u otros similares podrá obviarse el sistema de subasta o remate, previo informes técnicos y económicos y la autorización del concejo municipal.

**Art. 16.- Otros casos de Venta.-** Cuando se trate de venta a favor de instituciones del Estado, podrá proceder en forma directa; cuando la venta corresponda a otras personas de derecho privado, la venta, solo procederá en subasta pública.

**Art. 17.- Compraventa de Fajas, Lotes o Excedentes.-** Se consideran lotes de terreno municipal aquellos que tengan 200 m<sup>2</sup> o más; por fajas aquellos terrenos menores a 200 m<sup>2</sup> o provenientes de rellenos que no sean aptos para soportar una construcción independiente de las de inmuebles vecinos o que no sean susceptibles de mantenerlas como áreas verdes o comunales, según informe motivado del área de planificación; son excedentes o diferencias, aquellas superficies de terreno provenientes de errores de medición, es decir que superen el área constante en el título determinados al momento de efectuar una medición por cualquier causa.

Los lotes serán enajenados en pública subasta; las fajas serán subastadas entre los propietarios de inmuebles colindantes, si no hubieren oferentes, fuese uno solo el colindante o en el caso de los excedentes o diferencias, será adjudicada al propietario del lote que hubiere sido mal medido, en cuyo caso se expedirá el correspondiente título de crédito, sin que se pueda negar a adquirirlo.

**Art. 18.- Permutas.-** Los terrenos de propiedad municipal podrán ser permutados con los de propiedad de otras instituciones públicas o de los particulares, tomando en cuenta el valor real de los predios urbanos objeto de permuta. Si existiera diferencia en el valor real, a favor de una de las partes, la otra cubrirá el valor hasta completar esa diferencia.

**Art. 19.- Precio.-** La venta o permuta se efectuará tomando como base el valor real de la propiedad, actualizado y calculado al precio de mercado.

Cuando uno de los cónyuges adquirentes pertenezca a los grupos de atención prioritaria o adolezca de una enfermedad catastrófica o uno o más de sus hijos o hijas bajo su cuidado adolezcan de discapacidad permanente o enfermedad catastrófica, según la gravedad calificada por la Comisión Permanente de Igualdad

y Equidad efectuará rebajas proporcionales de hasta el 50%. No serán susceptibles de enajenación los bienes inmuebles adquiridos con rebaja, durante los siguientes veinte años y de haber ocurrido, será nula.

**Art. 20.- Forma de Pago.-** Los pagos por concepto de enajenación o las diferencias a las que hubiere lugar, podrán ser cubiertas de contado o pactadas hasta cinco años plazo, en cuyo caso se aplicará los intereses legales y será gravada con hipoteca y prohibición de enajenar, hasta que se cubra la totalidad de la obligación.

**Art. 21.- Incumplimiento en el pago de Cuotas.-** Cuando el comprador a plazos no pague cinco cuotas de amortización continuas, el inmueble revertirá a la municipalidad, por el precio que hubiese pagado su titular, en cuyo caso los intereses se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo inmueble.

Previo informe del Director Financiero Municipal, el Alcalde o Alcaldesa, mediante resolución motivada ordenará la reversión, la misma que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, para los efectos legales. El propietario podrá apelar ante el Concejo Municipal, dentro de los siguientes tres días de notificada la resolución, siempre que acompañe la certificación de pago de la totalidad de la obligación liquidada a esa fecha.

**Art. 22.- Comodato.-** El contrato de comodato procederá con las instituciones del Estado y con entidades de derecho privado cuya finalidad social sea favorecer a personas de grupos de atención prioritaria y no persigan fines de lucro, garantizando que transcurrido el plazo de uso, el gobierno municipal recupere la posesión con todos los bienes, servicios, obras u otros similares que se hubieren agregado al inmueble.

**Art. 23.- Donación.-** La donación de bienes inmuebles de dominio municipal procederá exclusivamente a favor de instituciones del sector público. Cualquier donación efectuada a favor de instituciones de derecho privado o de personas particulares será nula, de nulidad absoluta y carecerá de valor jurídico.

### TITULO III

## DE LAS CLASES DE TITULARIZACIÓN

**Art. 24.-** Son objeto de titularización administrativa los predios urbanos, los que formen parte de los centros poblados rurales, por necesidades de orden social o de protección ambiental, sean determinados por el Concejo Cantonal, previo informe de la Dirección de Planificación. No podrán ser objeto de titularización privada, sin perjuicio de la administración y gestión pública sobre los mismos, los predios y áreas de protección forestal, las áreas de riesgo geológico, los terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento, las áreas correspondientes a las riberas de los ríos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio del estado, y los que correspondan al Ministerio del Ambiente

**Art. 25.-** La resolución de titularización administrativa configura el derecho de propiedad individual o en condominio sobre un bien o varios bienes inmuebles que:

- a) Carezcan de titular o titulares de dominio con título inscrito;
- b) Que se encuentren en posesión de titulares de derechos singulares o universales;
- c) Titularización de predios que se encuentren en posesión y no se haya demandado ni practicado la partición.

**Art. 26.-** En todos los casos de titularización, individual o colectiva, la Municipalidad garantizará la configuración adecuada de los predios, esto es que sean aptos para su cabal uso y ocupación de acuerdo a las determinantes que rigen en el sector, según dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los planes parciales o las normas de uso y ocupación del suelo que dicte la Municipalidad a través del Concejo Cantonal para un sector o el sector específico objeto de la regularización.

**Art. 27.-** Los procesos de titularización de los bienes inmuebles derivan de la iniciativa de los administrados interesados, sin perjuicio de que la Municipalidad imponga para la regularización de los predios, para garantía de las condiciones de uso y hábitat digno, procedimientos de reestructuración parcelaria e imposiciones de cesión gratuita para la conformación de vías, áreas verdes, espacios abiertos, de protección o recreación destinados al uso público. La Municipalidad podrá celebrar con los administrados convenios de urbanización destinados a viviendas de interés social popular, cuyo interés se manifieste con documentación legal, a partir de los cuales y con resultados se proceda a la titularización, adjudicación, tales proyectos aprobados determinarán la contribución comunitaria obligatoria y la cesiones del suelo a que haya lugar.

## TITULO IV



## DE LOS PROCEDIMIENTOS DE TITULARIZACIÓN

**Art. 28.-** Los procedimientos de titularización, en cada caso, se sujetarán a las disposiciones de esta Ordenanza en relación a la situación correspondiente, según dispone el artículo 3 de esta ordenanza, sin perjuicio de que la Municipalidad disponga la acumulación o el encausamiento oficioso de trámites para facilitar procesos de regularización que se presenten en sectores o áreas de planeamiento definidas por la Municipalidad que merezcan a juicio de la Dirección de Planificación un tratamiento específico, como por ejemplo; en los casos de intervenciones en áreas en las que hayan ocurrido posesiones irregulares que no respeten las disposiciones, (uso de suelo, reglamentos, ordenanzas y demás disposiciones legales) que rigen para el sector o subsector de planeamiento.

**Art. 29.-** Los procedimientos de titularización se desarrollarán a través de la Dirección de Planificación Municipal con el apoyo técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros, quien prestará el apoyo, soporte de información y logístico necesario, según se requiera. Los administradores, sin perjuicio de las tareas de verificación y validación de la información por parte de Avalúos y Catastros, podrán presentar documentación técnica de respaldo e información sustentada que aporte a los procesos de regularización de la propiedad y titularización administrativa

**Art. 30.-** La titularización y adjudicación a título singular o en propiedad común, sólo podrá hacerse respetando los tamaños de lotes que correspondan a las áreas o sectores de planeamiento o por procedimientos de determinación de nuevos sectores o subsectores, según resuelva el Concejo Cantonal del Cantón Chambo de acuerdo a lo que disponga el Plan de Ordenamiento Territorial o los Planes Parciales que rigen para un sector determinado. La resolución de titularización de cada predio determinará el o los propietarios del predio, sus dimensiones, linderos, superficie, clave catastral, coordenadas georeferenciadas (Sistema WGS-84), determinantes de uso y ocupación de suelo. La resolución de titularización dejará constancia de la licencia urbanística que rige para el predio titularizado.

## TITULO V

### TITULARES DEL DERECHO

**Art. 31.-** Son beneficiarios (as) de titularización, administrativa de los predios que no tienen título inscrito, todas aquellas personas naturales y jurídicas de derecho privado y público que justifiquen documentadamente haber tenido posesión

material, pacífica, pública e ininterrumpida, ni clandestinidad por un lapso no menor de 6 años, anteriores a la presentación de la solicitud administrativa.

**Art. 32.-** Para iniciar el trámite de titularización administrativa de un bien inmueble en posesión, se receptorán los siguientes requisitos en la Dirección de Planificación:

1. Solicitud servicios generales.
2. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizadas del peticionario (a) (persona natural).
3. Copia del RUC, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito (Persona Jurídica).
4. Certificado de no adeudar al Municipio del peticionario (a).
5. Pago de tasa por inicio del proceso e inscripción técnica.
6. Certificado de búsqueda de bienes actualizado, a nombre del titular emitido por el registro de la propiedad.
7. Escritura pública de declaración juramentada en la que conste:
  - a) No existir escritura pública del bien inmueble; a nombre del actual propietario o posesionario del predio.
  - b) Origen de la posesión;
  - c) Posesión ininterrumpida no menor de 6 años.
  - d) No existir reclamo o discusión de linderos con los colindantes sobre la propiedad en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de responsabilidades al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chambo.
8. En el caso de que el posesionario(a) se encuentre ausente, deberá otorgar poder especial a una tercera persona.
9. Levantamiento planimétrico georeferenciado (Sistema WGS-84) con dimensiones, áreas y linderos.

### **Art. 33.-PROCEDIMIENTO**

1. La Dirección de Planificación, aceptará el trámite de Titularización Administrativa y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo precedente.
2. El requirente asistirá obligatoriamente a la Dirección de Planificación, en la fecha programada para la inspección y suscribirá una constancia de lo actuado. Avalúos y Catastros realizará el avalúo del terreno y determinará el valor a pagar por la Titularización Administrativa. Remitirá el expediente al Procurador Síndico dentro del término de 7 días; en caso de que, por causas debidamente justificadas, se requiera de un término mayor para la

presentación de los informes, se concederá hasta cinco días hábiles adicionales.

En caso de que el peticionario (a) no asista el día y hora señalada para la inspección, se determinará una última fecha; si el beneficiario (a) no asistiera al segundo llamado, la Dirección de Planificación dispondrá el archivo del proceso, devolviendo el expediente al interesado como rechazado.

De existir falencias en el levantamiento planimétrico, el peticionario (a) deberá presentar, en el término de 7 días, el levantamiento topográfico corregido. Con las correcciones realizadas y en conformidad de la Dirección de Planificación, el expediente pasará a Sindicatura. De no presentar las correcciones dentro del término dado, será devuelto a través de la Dirección de Planificación; con la opción de reingresar.

3. En el caso de presentar el expediente inconsistencias o no estuviere claro, el procurador Síndico devolverá, a través de Secretaria a esa Dirección, para que el peticionario (a) realice las correcciones que sean del caso y solicite el reingreso de los documentos, en un tiempo no menor a 30 días.
4. En los trámites que procedan, el peticionario (a) en el término de 10 días, deberá acudir a Sindicatura a retirar el extracto del proceso para su publicación, por 3 días consecutivos, en uno de los diarios de mayor circulación a nivel provincial, debiendo entregar un ejemplar de cada una de las publicaciones, en el término máximo de 10 días, contados a partir de la entrega del extracto, caso contrario el proceso será devuelto al usuario a través de la Dirección de Planificación, para que se inicie un nuevo proceso.

De no existir oposición o reclamo a la Titularización Administrativa del bien inmueble a través del poseionario (a), dentro del término de 8 días, contados a partir de la recepción de las publicaciones, Sindicatura remitirá el expediente al Alcalde para su posterior Resolución Administrativa.

5. La máxima autoridad del GAD Municipal, cumplidos los requisitos y contando con los informes favorables, incluido el de la Comisión de Planificación y Presupuesto, de ser procedente, acogerá la solicitud del peticionario (a) y emitirá la correspondiente Resolución de Titularización Administrativa.
6. Secretaria General dentro del término de tres días posteriores a la expedición de la Resolución de Titularización Administrativa, comunicará a la Jefatura de Rentas para la emisión de los valores correspondientes y notificará a los interesados, quienes deberán proceder a su cancelación.

La Resolución de Titularización Administrativa y demás documentos habilitantes, se remitirán a la Dirección de Planificación para su entrega al beneficiario (a) previa presentación del Título de crédito cancelado.

La Protocolización de la Resolución de Titularización Administrativa y su correspondiente inscripción correrán por cuenta del beneficiario (a).

**Art. 34.-** En el caso que el Órgano Ejecutivo Municipal, de forma motivada, resolviere negar el pedido se procederá a notificar al interesado (a) para que ejerza sus derechos legales.

La negativa expresada por el Órgano Ejecutivo Municipal no impide para que el interesado (a) puede volver a presentar la solicitud y retomar el trámite en caso de haber superado la situación que motivó la misma; o intentar los recursos de reposición o revisión en la vía administrativa en los términos señalados en el COOTAD.

**Art. 35.- Reserva municipal.-** De comprobarse dolo o falsedad de los hechos declarados bajo juramento, el órgano Ejecutivo Municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto, el cualquier momento, la adjudicación de los bienes inmuebles.

**Art. 36.- Reclamos y objeciones de terceros interesados.-** Si un tercer interesado entrare en conocimiento del proceso de titularización a favor de una persona natural o jurídica y presentare su reclamo ante el Alcalde, la autoridad dispondrá al procurador síndico, Director de Planificación y Jefe de Avalúos y Catastros la suspensión del trámite; una vez superado el inconveniente, se continuará con el trámite administrativo.

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

## TITULO VI

### TASAS Y FORMA DE PAGO

**Art. 37.- Tasas y valores a pagar.-** El beneficiario (a), deberá cancelar en ventanilla de recaudación lo siguiente:

- a) Tasa por trámites administrativos realizadas en el proceso: el 10% de la remuneración básica unificada,
- b) Valor de titularización administrativa del bien inmueble correspondiente al 3% del avalúo catastral vigente del terreno; y,
- c) En caso de existir construcciones al precio del terreno se añadirá el 2% del valor de las construcciones y deberá realizar los planos de construcción a fin de legalizar en la Dirección de Planificación.

**Art. 38.- Forma de pago.-** Los beneficiarios (as) podrán pagar el valor notificado por Secretaria General de la siguiente manera:

- a) De contado, hasta 30 días después de la notificación.

**Art. 39.-** La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la Resolución Administrativa de Titularización por causas no imputables a la Municipalidad, no dará derechos a la restitución de las áreas que hayan pasado al dominio público o los valores pagados por tasas administrativas o las que por compensación en dinero en razón de la cesión gratuita se hayan pagado a la Municipalidad.

## **TITULO VII**

### **DE LAS PROHIBICIONES**

**Art. 40.-** Los predios adjudicados, independientemente de la forma de pago quedarán prohibidos de enajenar a terceros por un periodo de 3 años; debiendo constar este gravamen en la Resolución de Titularización Administrativa, sin embargo podrá hipotecarse con el único fin de acogerse a incentivos y beneficios que ofrece el Gobierno Nacional a la población.

## **TITULO VIII**

### **PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN**

**Art. 41.- Potestad de partición administrativa.-** Cuando se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, previo requerimiento resuelto por el Concejo Municipal, el Alcalde o Alcaldesa a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, podrá de oficio o a petición de parte, ejercer la Potestad de Partición Administrativa en predios que se encuentren proindiviso.

El procedimiento y las reglas a observar para la participación administrativa serán las previstas en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 42.- Beneficiarios de la partición y adjudicación administrativa.-** Son beneficiarios de la partición y adjudicación administrativa, el o los poseedores de lotes de terrenos asentados en barrios o sectores poblacionales urbanos que gozando de capacidad legal, carecen de título de dominio, siempre que cumplan

con los requisitos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y ésta ordenanza.

También serán beneficiarios los poseedores de lotes cuando la persona natural o jurídica titular de dominio, mediante convenio celebrado con la municipalidad, manifieste su acuerdo con la partición administrativa y adjudicación ya sea porque los poseedores hubieren satisfecho el pago del valor de cada lote o porque hubiere intervenido en la compra venta, en su representación, y tengan como propósito cumplir la función social y ambiental.

**Art. 43.- Prohibición de adquirir el dominio.-** No podrá adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos previstos en la Ley y ésta ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa, las concejales y concejales los funcionarios y servidores municipales que directa o indirectamente intervengan en el proceso de partición administrativa. Será absolutamente nulo, todo acto o contrato que contravenga la prohibición prevista en éste artículo, sin necesidad que preceda o se produzca resolución judicial alguna, en este sentido; se exceptúan aquellos servidores municipales que hubieren mantenido la posesión desde antes de desempeñar cargo público en la Municipalidad.

**Art. 44.- Trámite de Oficio.-** Cuando el trámite se realice de oficio esta modalidad de partición administrativa y adjudicación comenzará por los barrios o sectores en los que se encuentren construidas una mayor cantidad de viviendas, para lo cual el Alcalde o Alcaldesa requerirá previamente al Concejo Cantonal la resolución correspondiente al barrio o sector específico a intervenir.

**Art. 45.- Trámite a petición de parte.-** Cuando el requerimiento de la partición administrativa sea de parte interesada, el o los solicitantes deberán realizar el trámite personalmente y en caso de imposibilidad de comparecer personalmente lo harán mediante poder especial actualizado y vigente.

**Art. 46.- Inicio del Trámite.-** De oficio o a petición de parte, la Dirección de Planificación Municipal, iniciará el proceso de partición administrativa y adjudicación de la propiedad a favor de poseedores que pretendan derechos sobre uno o varios predios que carezcan de título inscrito o que lo tengan en condominio con título que les atribuyan derechos singulares, cuya posesión consista en procesos de fraccionamiento de hecho no derivado de procesos de lotización o urbanización aprobados por la Municipalidad.

El procedimiento y reglas mínimas serán las previstas en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y ésta Ordenanza.

La disposición de la Dirección de Planificación será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para que requiera mediante resolución el trámite de partición administrativa y regularización de la propiedad en un sector determinado.

**Art. 47.- Notificación.-** La Dirección de Planificación, con base en el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, emitirá el informe técnico provisional de partición administrativa del sector o barrio, determinando los criterios y la forma de división del sector, previo a lo cual desarrollará los procedimientos de conocimiento y verificación establecidos en el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El extracto del informe será notificado a los interesados, según dispone el artículo citado.

**Art. 48.- Socialización.-** Sin perjuicio de la notificación, se desarrollará las presentaciones y procesos de socialización por los cuales se informe de la necesidad del procedimiento de regularización del uso y ocupación de los predios.

**Art. 49.- Observaciones al informe.-** Las personas interesadas podrán presentar observaciones al informe provisional cuya versión íntegra estará a disposición de los interesados por lo menos en los tres días posteriores a la publicación.

**Art. 50.- Resolución administrativa.-** Mediante resolución administrativa del Alcalde o Alcaldesa se procederá a la reconfirmación, partición y adjudicación que regularice la posesión y dominio sobre los lotes, o su administración condominial o bajo el régimen de propiedad horizontal, sí así lo determinara la Dirección de Planificación.

**Art. 51.- Protocolización e Inscripción.-** La resolución de regularización, partición y adjudicación se mandará a protocolizar e inscribir, según dispone la letra d) del Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La misma disposición establecerá las áreas de vías, de protección forestal, áreas verdes y comunales de propiedad municipal.

**Art. 52.- Beneficiarios no identificados.-** En el caso de beneficiarios y adjudicatarios no identificados, esos lotes serán adjudicados al Gobierno Municipal, si en dentro del plazo de tres años los beneficiarios justician su derecho, la máxima autoridad administrativa expedirá el acto administrativo

debidamente motivado que será inscrito en el Registro de la Propiedad; caso contrario, serán considerados bienes de propiedad privada municipal.

**Art. 53.- Costos.-** En el caso de regularización de barrios o sectores en situaciones como las señaladas en este capítulo, salvo las contribuciones obligatorias de interés general que se dispongan para la cabal organización del barrio o sector, no supondrán el reconocimiento de ninguna tasa, derecho ni pago alguno a favor de la municipalidad, con excepción de la tasa por servicios administrativos que será equivalente a una remuneración mensual básica unificada del trabajador, pagadera al inicio del trámite.

**Art. 54.- Comisión especial.-** El Alcalde o Alcaldesa podrá nombrar comisiones especiales conformadas por concejales y funcionarios municipales a efecto de realizar el seguimiento durante el o los censos, quienes presentarán informe y evidenciarán la participación activa de la Comunidad.

**Art. 55.- Responsables de levantamientos generales de Terrenos.-** Los levantamientos generales de los terrenos ocupados por los poseedores, que se encuentran ubicados en los barrios o sectores a intervenir mediante este procedimiento, serán efectuados y suscritos por la dependencia responsable del Ordenamiento Territorial en coordinación de la Unidad de Avalúos y Catastros Municipales.

Estos levantamientos deberán considerar en lo que sea posible la aplicación de las normas establecidas para la planificación urbana.

**Art. 56.- Extensión de lotes.-** Los lotes de terreno a adjudicarse no pueden tener un área o superficie mayor a cuatrocientos metros cuadrados, ni serán inferiores a doscientos metros cuadrados, con un frente no menor a siete metros con cincuenta centímetros. En los casos específicos de lotes superiores a los cuatrocientos metros cuadrados que están en posesión y tienen viviendas construidas, se procederá a la adjudicación previo informe favorable de la dependencia responsable del Ordenamiento Territorial.

En el caso de lotes de terrenos vacíos, estos serán subdivididos por la municipalidad de acuerdo a las necesidades que se presenten, estipulándose una superficie no mayor a 200 metros cuadrados si son solares medianeros y 250 metros si son esquineros. Estos solares vacíos sin vivienda, de ser de propiedad



de la Municipalidad podrán ser arrendados a futuros poseedores de preferencia oriundos del Cantón Chambo una vez cumplido el plazo establecido en ésta ordenanza.

**Art. 57.- Prohibición de enajenar.-** Los beneficiarios de particiones administrativas de inmuebles urbanos no podrán transferir a ningún título la propiedad de estos bienes durante un lapso mínimo de diez años, salvo el caso de sucesión por causa de muerte.

Los Notarios de la República, estarán prohibidos de elevar a escritura pública la transferencia a cualquier título, así mismo el Registrador de la Propiedad del Cantón Chambo de inscribirlas, y los Jueces competentes se abstendrán de autorizar la inscripción de las enajenaciones a cualquier título de los terrenos adquiridos por partición administrativa, salvo el caso y transcurrido el tiempo previsto en ésta disposición.

**Art. 58.- Sanción para funcionarios.-** Los funcionarios Municipales que contravinieren las disposiciones de esta ordenanza serán sancionados conforme lo dispone Ley Orgánica del Servicio Público.

**Art. 59.- Derechos reservados.-** El Gobierno Autónomo del Cantón Chambo se reserva el derecho de disponer de los terrenos sin titular de dominio ubicados en los barrios intervenidos de acuerdo al trámite previsto para la partición administrativa para el uso que la entidad determine, siempre que, por cualquier causa, se encontraren desocupados. Estos terrenos podrán utilizarse para ejecutar planes de reubicación o cualquier otro programa de desarrollo urbanístico que resuelva la Corporación Municipal.

## TITULO IX

### REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS CONSOLIDADOS

**Art. 60.- Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Urbanos.-** Con el propósito de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en el sector urbano y de expansión urbana del Cantón Chambo el Concejo Municipal podrá declarar de utilidad pública con fines de expropiación y de dotación de servicios básicos a los predios ocupados por asentamientos, a fin de adjudicar los lotes correspondientes a sus poseedores, conforme determina el artículo 594 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 61.- Obligatoriedad de Dotar Servicios Básicos.-** Los predios ocupados por asentamientos humanos consolidados, objeto de expropiación para regularlos, serán obligatoriamente dotados de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, recolección y procesamiento de basura y de obras públicas como asfaltado de sus calles y otros que permitan a sus habitantes, vivir con dignidad, cuya financiación correrá de cuenta del gobierno municipal, para lo cual podrá contar con apoyo de otras entidades del Estado.

La recuperación de los valores invertidos, lo hará la administración municipal, mediante el sistema de contribuciones especiales de mejora, en el que se tendrá en cuenta el aporte de los beneficiarios de las obras y servicios públicos.

**Art. 62.- Criterios para considerar asentamientos humanos consolidados.-** Se considerarán asentamientos humanos consolidados cuando se verifiquen al mismo tiempo los siguientes criterios:

- a) Ocupación irregular de lotes de terreno fraccionados de hecho, con o sin consentimiento de su titular de dominio de predios urbanos o de expansión urbana que cuente con título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad;
- b) Condiciones de habitabilidad precarias debido a la falta o insuficiencia de servicios públicos domiciliarios;
- c) Ocupación del inmueble por personas que carezcan de otro terreno donde pudieran construir su vivienda y que además, pertenezcan a familias de ingresos económicos mensuales inferiores al equivalente a una canasta básica;
- d) Ocupación del inmueble por varias familias, cuya área de terreno de cada lote no sea inferior al área mínima ni supere los 200 metros cuadrados; y,
- e) Ocupación de los lotes por más de tres años consecutivos, sin intervención de personas dedicadas al tráfico de tierras, esto es, que no hubieren pagado valor alguno a supuestos o no propietarios del inmueble.

**Art. 63.- Valor de los inmuebles adjudicados.-** El justo precio será fijado por el área de avalúos y catastros municipales, con base en el valor real de la propiedad, sin considerar las variaciones derivadas del uso actual de bien o su plusvalía.

**Art. 64.- Forma de Pago.-** El valor de los inmuebles adjudicados mediante regularización de asentamientos humanos consolidados, podrán ser cubiertos de contado o pactados libremente entre la administración municipal y cada uno de los adjudicatarios, en plazos que no excederán de veinticinco años, en cuyos casos se aplicarán los intereses legales.

**Art. 65.- Procedimiento para la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos.-** Esta modalidad de expropiación seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en el párrafo Único de la Sección Séptima del Capítulo VIII del Título VIII con las modificaciones previstas en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización.

## TITULO X

### Organización Administrativa Municipal

**Art. 66.- Autoridad administrativa.-** La autoridad administrativa responsable de desarrollar los procesos de titularización y adjudicación, corresponde, en todos los casos, a la Dirección de Planificación, salvo en los procedimientos de aclaración y complementación de superficies y linderos que son atribución de la Unidad de Avalúos y Catastros.

**Art. 67.- Responsabilidad de las áreas administrativas.-** La responsabilidad de las áreas administrativas señaladas implica la facultad para que, de acuerdo a la necesidad, sin detrimento ni menoscabo de la autoridad y responsabilidad, se nombre uno o varios funcionarios instructores de los procedimientos encargados de la organización de los expedientes administrativos. Tales funcionarios instructores serán de preferencia abogados o funcionarios capacitados en la organización y práctica de los trámites establecidos en esta ordenanza.

**Art. 68.- Efectos de las Resoluciones.-** Las resoluciones administrativas estimatorias o desestimatorias de los procedimientos causarán ejecutoria en cinco días posteriores a su notificación. Antes de la ejecutoria podrán ser apelados ante el Alcalde que resolverá en mérito de lo actuado, sin perjuicio de que de oficio disponga la práctica de pruebas o la obtención de informes que aporten al conocimiento de su resolución. Apeladas las resoluciones serán resueltas por el Alcalde en un término no mayor a treinta días posteriores a la concesión del recurso.

**Art. 69.- Impugnación Judicial.-** Las resoluciones administrativas que derivaren en controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda derechos sobre el bien, no cambia ni altera la disposición de uso y ocupación del suelo ni el registro catastral correspondiente. La sentencia judicial sobre tales reclamaciones determinará exclusivamente el

derecho pecuniario del perjudicado, según determina el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización. Las acciones civiles prescribirán en cinco años contados a partir de la inscripción de la resolución administrativa.

**Art. 70.- Precariedad.-** Todas las resoluciones de titularización tienen el carácter de precarias por lo que, en caso de errores y de reclamos debidamente fundamentados y verificados podrán provocar la cancelación y revocatoria de la resolución de titularización dentro de los tres años posteriores a que se haya dictado la resolución administrativa de titularización en cualquiera de las formas establecidas en esta ordenanza.

**Art. 71.- Organización Administrativa.-** El Alcalde o la alcaldesa organizará administrativamente la cabal aplicación de esta ordenanza, disponiendo para el efecto, de ser necesario, la creación de una unidad especial encargada de estos trámites, bajo la responsabilidad de la Dirección de Planificación.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Será nulo el título que acredite la propiedad privada sobre inmuebles, sea por venta, permuta, donación, titularización o regularización, si se comprobare que se hubieren utilizado documentos falsos para obtener los beneficios que se derivan de la Ley y ésta ordenanza.

**SEGUNDA.-** La Dirección Financiera Municipal, con apoyo del área de Avalúos y Catastros, mantendrá actualizado el catastro de bienes inmuebles de propiedad pública y privada municipal.

**TERCERA.-** Los bienes inmuebles de dominio y uso público municipal, no podrán ser cambiados de categoría, conforme prevé el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que sea legal.

**CUARTA.-** Previo a la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación para regularizar los asentamientos humanos consolidados, la Dirección Financiera certificará sobre la disponibilidad de fondos presentes o futuros para ejecutar programas o proyectos de dotación de obras y servicios básicos.

**QUINTA.-** En cualquier caso de venta, permuta, partición administrativa o regularización de asentamientos humanos, el informe de la Dirección de

Planificación considerará el mandato constitucional de propender al efectivo cumplimiento de la función social y ambiental.

**SÉXTA.-** En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo comercial del área de terreno.

**SEPTIMA.-** Si como resultado de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecieren márgenes de tolerancia distintos a los fijados en esta Ordenanza, los mismos se ajustarán a los que fueren establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Los procesos de adjudicación de lotes ubicados en la Franja de Protección del Área Urbana se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza.

**SEGUNDA.-** Dentro del plazo de ciento veinte días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección Financiera, con apoyo del área de Avalúos y Catastros, actualizará el catastro de bienes de dominio privado municipal y determinará las áreas no susceptibles de venta, titularización y regularización administrativa previstas en ésta ordenanza

## **DISPOSICIONES FINALES**

Queda derogada toda Ordenanza que haya estado en vigencia hasta la presente fecha, y cualquier otra disposición que se oponga al presente cuerpo legal.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción por el Órgano Ejecutivo, debiendo ser publicada, en la Gaceta Oficial, dominio Web de la institución; y en el Registro Oficial.

Remítase un ejemplar a la Asamblea Nacional, conforme prevé el Art.324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2015.

Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO

Ab. Nancy Suica Peña.  
SECRETARIA DEL CONCEJO  
DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO.

**CERTIFICO:** que **LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA Y TITULARIZACIÓN; LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN; Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS EN BARRIOS URBANOS DEL CANTÓN CHAMBO**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de Chambo, en sesión Extraordinaria de fecha 02 de diciembre del 2015; y, en sesión Extraordinaria de fecha 04 de diciembre del 2015 en primero y segundo debate respectivamente.

Ab. Nancy Suica Peña.  
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GAD  
MUNICIPAL DE CHAMBO.

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA Y TITULARIZACIÓN; LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN; Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS EN BARRIOS URBANOS DEL CANTÓN CHAMBO ”** y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y el Registro Oficial.

Chambo, 04 de Diciembre del 2015

Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente **“REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA Y TITULARIZACIÓN; LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN; Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS EN BARRIOS URBANOS DEL CANTÓN CHAMBO ”**, el Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez Alcalde del GAD Municipal de Chambo, a los 04 días del mes de diciembre del año dos mil quince LO CERTIFICO.

Chambo, 04 de Diciembre del 2015

Ab. Nancy Suica Peña.

SECRETARIA DE CONCEJO DEL  
GAD MUNICIPAL DE CHAMBO.