

## ORDENANZA PARA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO, EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SARAGURO.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

Consecuentemente la Constitución concibe a la propiedad como un “derecho civil”, desde el plano del individuo como un medio para lograr el pleno desenvolvimiento moral y material de la persona. La conjunción armónica de estos postulados constitucionales traduce la simultánea y unívoca condición de la persona, que debe reconocérsele el derecho de contar con bienes que

satisfagan sus necesidades, pero que al mismo tiempo es un individuo que no puede abstraerse de su natural vocación social y de las obligaciones que ella implica.

En el cantón Saraguro, una gran cantidad de ciudadanos que habitan en las áreas urbanas y barrios consolidados no cuenta con título de propiedad de sus inmuebles, lo cual no les permite acceder a múltiples trámites administrativos o simplemente legalizar su patrimonio; de acuerdo a los datos obtenidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD municipal del cantón Saraguro, los predios que no se han legalizado en el área urbana de todas las parroquias y cantón Saraguro, ascienden a 48% aproximadamente, siendo el porcentaje más elevado en la parroquia Urdaneta.

En consecuencia, al ser una de las competencias exclusivas de los GAD municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial conforme lo dispone el Art. 12 de la Ley Orgánica de Planificación y Finanzas Públicas, es necesario que a través de esta entidad, bajo los principios de solidaridad, equidad territorial y sustentabilidad del desarrollo, brinde un posibilidad de regularizar le tenencia y titularización de predios en posesión de particulares.

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

## EL CONCEJO MUNICIPAL DE SARAGURO

### CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 30 de la Constitución de la República señala que, "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";

**Que**, el Art. 31 de la Constitución de la República menciona que, "las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la

ciudadanía”;

**Que**, el Art. 37 IDEM, dispone que “El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos:” “7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento.”;

**Que**, el numeral 26 del Art. 66 de la Constitución de la República, reconoce y garantizará a las personas entre otros derechos “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”;

**Que**, el Art. 238 IDEM, dispone que “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 Art. 240 de la Constitución de la República establece que “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.”;

**Que**, el Art. 264 de la Constitución de la República establece que “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 Art. 321 de la Constitución de la República, expresa que “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”;

**Que**, el Art. 375 IDEM, sostiene que “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2.- Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3.- Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. 4.- Mejorará la vivienda

precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial. 5.- Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. 6.- Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos. 7.- Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos. 8.- Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso. El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.”;

**Que**, el Art. 376 de la Constitución de la República, dispone que “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”;

**Que**, el Art. 622 del Código Civil, establece que “Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por derecho internacional.”

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

**Que**, el Art. 55 del COOTAD, sin perjuicio de otras que determine la ley, indica las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, especificando en el numeral “b.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

**Que**, el Art. 57 del COOTAD, entre las atribuciones del concejo municipal, en el literal x).- Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**Que**, el Art. 322 del COOTAD dispone que: “Los consejos regionales y

provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.”;

**Que**, El Art. 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUS) establece y confiere derechos de las personas sobre el suelo, en particular los siguientes: “1. El derecho a un hábitat seguro y saludable. 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna. 3. El derecho a la ciudad. 4. El derecho a la participación ciudadana. 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.”

**Que**, el Art. 88 de la LOOTUS, establece que “El Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.”

**Que**, el Art. 91 de la LOOTUS establece como atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden “1.- Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente... 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional.”

**Que**, el Art. 28 del Código Orgánico Administrativo (COA) establece que “las administraciones trabajarán de manera coordinada, complementaria y prestándose auxilio mutuo. Acordarán mecanismos de coordinación para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos. La asistencia

requerida solo podrá negarse cuando la administración pública de la que se solicita no esté expresamente facultada para prestarla, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causaría un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones. Las administraciones podrán colaborar para aquellas ejecuciones de sus actos que deban realizarse fuera de sus respectivos ámbitos territoriales de competencia. En las relaciones entre las distintas administraciones públicas, el contenido del deber de colaboración se desarrolla a través de los instrumentos y procedimientos, que de manera común y voluntaria, establezcan entre ellas.”

**Que**, el Art. 97 *Ibidem*, dispone que “Las administraciones públicas determinarán en sus instrumentos de organización y funcionamiento, los órganos y servidores públicos con competencia para certificar la fiel correspondencia de las reproducciones que se hagan, sea en físico o digital en audio o vídeo, que: 1. Las personas interesadas exhiban ante la administración en originales o copias certificadas, para su uso en los procedimientos administrativos a su cargo.”

**Que**, el Art. 3 de la ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, nos menciona los principios de trámites administrativos: “1. Celeridad.- Los trámites administrativos se gestionarán de la forma más eficiente y en el menor tiempo posible, sin afectar la calidad de su gestión... 6. Pro-administrado e informalismo.- En caso de duda, las normas serán interpretadas a favor de la o el administrado. Los derechos sustanciales de las y los administrados prevalecerán sobre los aspectos meramente formales, siempre y cuando estos puedan ser subsanados y no afecten derechos de terceros o el interés público, según lo determinado en la Constitución de la República...11.- **Simplicidad**.- Los trámites serán claros, sencillos, ágiles, racionales, pertinentes, útiles y de fácil entendimiento para los ciudadanos. Debe eliminarse toda complejidad innecesaria.”

En uso de las atribuciones contempladas en el artículo 57 literal a) en concordancia con el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide la Siguiete:

**“ORDENANZA PARA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO, EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SARAGURO”**

## CAPITULO I

### GENERALIDADES

**Art. 1.- Ámbito.-** Las disposiciones contenidas en esta ordenanza serán de exclusiva aplicación en el suelo urbano de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Saraguro.

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

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

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

**Art. 3.- Posesión.-** Para los efectos legales de la presente ordenanza se entenderá a la posesión del predio como la tenencia psicológica y material, con ánimo de señor y dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por un período de tiempo de mínimo diez años, no obstante, para su efectividad, se preferirá que exista una vivienda en sitio, donde la o el poseedor deberá habitar con lo cual ejerce su derecho legítimo a la posesión.

**Art. 4.- Beneficiarios.-** Serán todos los poseedores de bienes inmuebles en el suelo urbano de Saraguro y sus parroquias, es decir personas naturales o jurídicas, luego de cumplir los requisitos y proceso correspondiente, siempre y cuando los predios nunca hayan tenido título debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Saraguro, ni se encuentren en litigio o que pesen sobre ellos gravámenes de toda naturaleza.

**Art. 5.- Veracidad de información.-** Para acceder a este trámite el solicitante o usuario asumirá la responsabilidad de la veracidad de toda la documentación, el objeto que quiere conseguir y de no afectar a terceros, bajo juramento. En

caso de probarse falsedad o dolo en la información, se declarará el archivo del trámite y se remitirá copias de todo lo actuado a la autoridad competente para que realice la respectiva investigación penal.

**Art. 6.- Área.-** En virtud del principio de solidaridad, coordinación y corresponsabilidad para lograr un desarrollo justo, equilibrado y equitativo, el área mínima para legalizar por cada poseionario será en la forma que se establezca en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). El GAD municipal del cantón Saraguro, brindará asistencia técnica para establecer el área de cada lote que se pretenda adjudicar mediante esta ordenanza.

**Art. 7.- Definiciones.-** Para una mejor aplicación de la presente ordenanza, se tomarán en cuentas las siguientes definiciones:

**Área.-** Cantidad de metros cuadrados que posee el bien inmueble, según el Informe Técnico Único (ITU).

**Área a Pagar.-** Se denomina así al 4% por el avalúo del predio, lo que daría el resultado del valor a cancelar.

**Avalúo.-** Valor en dólares del metro cuadrado del bien inmueble según Informe Técnico único (ITU).

## CAPÍTULO II

### DE LOS REQUISITOS

**Art. 8.- Requisitos.-** Para iniciar una tramite de legalización o titularización administrativa de un bien inmueble en posesión de personas naturales o jurídicas, las peticiones se presentaran en la secretaría general, con los siguientes requisitos:

- 1.- Haber cumplido la mayoría de edad;
- 2.- Solicitud por parte del poseionario/a, conforme adjuntando todos los datos que identifiquen al predio como al poseionario.
- 3.- Copia de cédula y certificado de votación a colores actualizados, del peticionario, cónyuge o pareja en unión de hecho; para el caso de personas jurídicas: copia del ruc, copias de cédula de certificado de votación del representante legal, así como la copia del nombramiento debidamente registrada o inscrita ante la autoridad competente.
- 4.- Certificado de no adeudar a la municipalidad del peticionario, cónyuge o conviviente.
- 5.- Pago del impuesto predial actualizado del inmueble objeto de la legalización o titularización.



- 6.- Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad y Mercantil, en el que conste que el inmueble a legalizarse, no haya sido, ni se encuentre registrado a nombre del poseionario, interesado o terceras personas. Para el efecto, este funcionario deberá cerciorarse efectivamente que sobre de la no existencia de título sobre dicho bien, vinculando datos con avalúos y catastros.
- 7.- Posesión efectiva, para el caso de que el inmueble este catastrado a nombre de una persona fallecida.
- 8.- Declaración Juramentada, en el que conste: **a.-** Que nunca ha existido escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; **b.-** Tiempo y origen de la posesión; **c.-** Que no existe reclamo de ninguna naturaleza con los colindantes, ni pesa ningún gravamen; **d.-** Que al menos tiene posesión, tranquila, pacífica e ininterrumpida, con el ánimo de señor y dueño por el lapso de diez años; y, **e.-** Que asume la responsabilidad de la veracidad de toda la documentación, y que no afecta a terceros.
- 9.- Levantamiento topográfico geo-referenciado con dimensiones, identificando colindantes, acorde a las siguientes características:
  - a.-** Levantamiento topográfico realizado por un Arquitecto o Ingeniero Civil, según la ley.
  - b.-** Levantamiento realizado con estación total o equipos de precisión que el margen de error sea +/- 2mm/2 de precisión angular.
  - c.-** Los planos deberán presentarse debidamente doblados de acuerdo a las normas INEN o formato del GADM-S, dimensionado y especificando las características de los linderos (cerramientos, construcciones, zanjas, etc.) ubicación geográfica con referencia de su entorno.
  - d.-** Los planos deberán contener (cuotas visibles, escala adecuada, curvas de nivel, la línea del polígono debe resaltar mayor que el resto de líneas y otras consideraciones técnicas emitidas por la Jefatura de Regulación Urbana.
  - e.-** Si el predio posee construcción, el plano debe contener lo siguiente: cuadro del estado actual (piso, paredes, cubierta, cielo raso, etc.) cuadro de áreas (detallar área por piso).
  - f.-** El peticionario debe presentar tres carpetas de color amarillo, una contendrá los documentos originales y las dos restantes copias de su original.
  - g.-** Deberán contener 2 láminas de A1 y 4 láminas A4 y un CD que contenga los planos del predio en formato DWG.
- 10.- Pago del valor por trámite administrativo de titularización.

## CAPÍTULO III

### DEL PROCEDIMIENTO

**Art 9.- Procedimiento.-** El peticionario deberá cumplir con todos los requisitos, los mismos que deberán ser presentados en la Secretaria General quien remitirá el trámite a la Coordinación de Planificación Territorial y Proyectos, para que elabore los siguientes documentos y aplique el siguiente procedimiento:

**a.- Calificación.-** La secretaria de la Coordinación de Planificación Territorial y Proyectos, calificará la petición presentada en el término de diez días, señalando de la aceptación o no a trámite. En caso de estar incompleta la petición con los requisitos previstos en esta ordenanza o confusa, se concederá el término de cinco días a fin de que complete o subsane su petición, de no hacerlo se declarará o entenderá abandonada, disponiéndose la devolución de la documentación adjuntada.

**b.- Elaboración del Informe Técnico Único (ITU).-** Este informe recogerá toda la información respecto de las características del poseionario, del predio, zonas de riesgos, con la finalidad de individualizar estos datos que brinden la información necesaria para la aprobación técnica de la legalización; deberá ser emitido en el término de veinte días a partir del ingreso de la solicitud, bajo los siguientes parámetros:

- 1.- Nombres y apellidos completos del poseionario,
- 2.- Ubicación del predio municipal con coordenadas georreferenciadas,
- 3.- Medidas, linderos y área total del predio,
- 4.- Características físicas y área total de la construcción existente, estableciendo el tiempo aproximado de su edificación,
- 5.- Clave Catastral municipal,
- 6.- Valor por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) del suelo dependiendo su ubicación, de acuerdo a la ordenanza de aprobación del plano del valor del suelo urbano vigente.

Además, se verificará el cumplimiento de los siguientes parámetros:

- 7.- Categorización de la zona de ubicación del predio municipal, si esta no se contrapone al Plan de Ordenamiento Territorial del cantón,
- 8.- Si no existe afectación a la trama vial,
- 9.- Si no existe afectación de las áreas de protección especial (en caso de amenazas por eventos Geológicos (Deslizamientos) o Hidrometeorológico (Inundaciones),
- 10.- Si no tiene antecedente de dominio; y,
- 11.- Que cumple con las dimensiones y áreas mínimas.

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

**c.- Publicidad y oposición.-** Una vez emitido el Informe Técnico Único, se pondrá en conocimiento del público por tres días consecutivos el pedido de titularización del solicitante, mediante un extracto publicado en un medio de comunicación de mayor alcance y cobertura en el cantón Saraguro, así como en la página web o plataforma informática de difusión e información de la Municipalidad, donde se señalarán los nombres completos de la o el solicitante; ubicación exacta del predio, medidas, linderos y área total a legalizar, con la finalidad de que si existiesen terceros interesados presenten motivada y fundamentadamente la impugnación respectiva de la que se crean asistidos en el término de diez (10) días contados a partir de la publicación.

En caso de existir oposiciones, se abrirá un término de prueba por ocho días, disponiéndose a las partes presente todo tipo de elementos probatorias, luego de lo cual se emitirá la resolución del incidente, que podrá ser apelado en la vía administrativa.

**d.- Informe Jurídico-Financiero.-** Transcurrido el tiempo referido para la impugnación que se menciona en el artículo anterior, se emitirá el Informe Jurídico- Financiero y proyecto de Resolución, en el término de diez días, que contendrá:

- 1.- Análisis y verificación sobre el cumplimiento de los requisitos e Informe Técnico Único (ITU).
- 2.- Recomendación de manera motivada y fundamentada sobre la factibilidad de la titularización a favor de los poseedores del bien inmueble.
- 3.- Valor total a cancelar por concepto de la legalización del bien inmueble en posesión del particular.

**e.- Resolución.-** Esto consistirá en la elaboración de la resolución de adjudicación del bien inmueble, fundamentada en la documentación, los informes previos, debidamente motivada conforme al ordenamiento jurídico vigente, detallando lo explicativo, considerativo y resolutivo, así como la pertinencia en la aplicación del sistema jurídico en cada caso concreto, cuyo proyecto será presentado por Procuraduría Síndica.

Agotado el procedimiento, con la documentación presentada, emitidos todos los informes e ingresado en formato digital a través del sistema informático, incluido el proyecto, se remitirá a Secretaria General para que se incorpore en el orden del día para su tratamiento en el seno del concejo municipal, quien

resolverá aceptado o negando el trámite administrativo de titularización en el menor tiempo posible.

## CAPÍTULO IV

### DE LA LEGALIZACION

**Art. 10.- Legalización del inmueble.-** Una vez cumplidos con los pasos anteriormente indicado, secretaria general conferirá la resolución y documentos habilitantes al peticionario quien procederá a protocolizar ante Notario Público, la Resolución Administrativa de Adjudicación emitida por el GADM-Saraguro, para sea elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de Propiedad y Mercantil del cantón Saraguro, la cual constituirá título de dominio del adjudicatario.

Si en cualquier momento del proceso, la coordinación pertinente detectara la falta o el incumplimiento de uno o más de los parámetros manifestados anteriormente, o de existir alguna controversia, vicio de consentimiento, litigio, conflicto, u omisión, u otra circunstancia que ponga en duda la posesión sobre el bien inmueble, la Dirección a cargo de la Unidad, tendrá la facultad de motivadamente suspender el trámite, notificando a las partes involucradas, procurando su oportuna solución y siguiendo el procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo. En caso de no encontrar solución, se archivará el mismo sin limitar el derecho de volver a ingresar el trámite, una vez superada la controversia.

## CAPÍTULO V

### DEL PAGO Y VALOR

**Art. 11.- Forma de Pago.-** Adjudicado el bien inmueble, el beneficiario pagará el valor por el derecho de tierra, el cual se lo realizará de contado en dinero de curso legal o a través de convenio de pago cuyo plazo no excederá de dos años, aplicando a las cuotas, el valor del interés legal vigente. La forma de cálculo será la siguiente:

**a.-** Valor por trámite administrativo de un 10% de una remuneración básica unificada.

**b.-** Valor por derecho de tierra o titularización administrativa del bien inmueble en posesión, correspondiente al 4% del avalúo catastral vigente del terreno.

**Art. 12.- Exoneración de Rubros de la legalización.-** Para la inscripción en el Registro de la propiedad del título de dominio del adjudicatario, se utilizará la

tabla de aranceles del Registro de la Propiedad, en lo que se refiere a Compraventas de Bienes Mostrencos y/o Municipales.

**Art. 13.- Prohibición de enajenar.-** Los adjudicatarios que legalicen sus terrenos amparados en la presente Ordenanza habiendo pagado la totalidad del derecho a la tierra, quedarán prohibidos de enajenar el bien inmueble dentro de los tres (3) años siguientes contados a partir de la inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad, debiendo constar una cláusula en ese sentido en la escritura que otorgue el GADM-Saraguro. Para el caso de préstamos de vivienda a construirse sobre el bien inmueble objeto de legalización, otorgados por entidades de crédito público o privado, no se impondrá dicho gravamen; y, en caso de existir gravamen el Procurador Síndico Municipal deberá notificar al Registrador de la Propiedad que se levante el gravamen que pese sobre el bien inmueble adjudicado.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Declárese al proceso de legalización de tierras que carecen de títulos inscritos en la zona urbana del Cantón Saraguro y sus parroquias rurales como un programa de inversión en beneficio directo de la colectividad de conformidad a lo establecido en el Reglamento del Art. 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

**SEGUNDA.-** Conforme se establece en el artículo 501 del COOTAD, son sujetos pasivos del Impuesto a los predios urbanos, los propietarios de predios ubicados en los límites de las zonas urbanas, por lo que, los ciudadanos inmersos en la presente ordenanza, cancelarán dicho impuesto a partir de que reciban su título de dominio del predio. En el caso de haber valores de este impuesto inscritos en los sistemas del GADM- Saraguro, de años anteriores a la legalización, deberá aplicarse la exoneración de impuesto predial prevista en el literal b) del artículo 509 del COOTAD.

**TERCERA.-** Todos los trámites en curso tendrán validez, y se sujetarán a las disposiciones realizadas en la presente ordenanza, siempre y cuando sea en beneficio del ciudadano.

**CUARTA.-** Las servidoras y servidores públicos municipales que contravinieren las disposiciones de esta Ordenanza serán sancionados conforme lo dispone la Ley Orgánica de Servicio Público y su respectivo Reglamento.

**QUINTA.-** En caso de que se comprobare la alteración o manipulación de la información proporcionada por el interesado o el funcionario competente, se

suspenderá el trámite de legalización, el mismo que será remitido para conocimiento de la máxima autoridad municipal, para que mediante resolución motivada adopte las medidas legales necesarias ante las autoridades competentes, determinando así las responsabilidades civiles y penales respectivas. En el caso del funcionario competente que incumpliere en el ejercicio de sus deberes y obligaciones será sancionado administrativamente de conformidad a la Ley, sin perjuicio de otras responsabilidades a las que hubiere lugar.

**SEXTA.-** Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización COOTAD, Código Orgánico Administrativo, Código Civil, Código Orgánico General de Procesos COGEP y demás leyes conexas que sean aplicables más no se contrapongan.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas todas las normativas expedidas por el Concejo Municipal de Saraguro que se opongan a la presente.

#### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que sea publicada en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y Dominio Web Institucional.

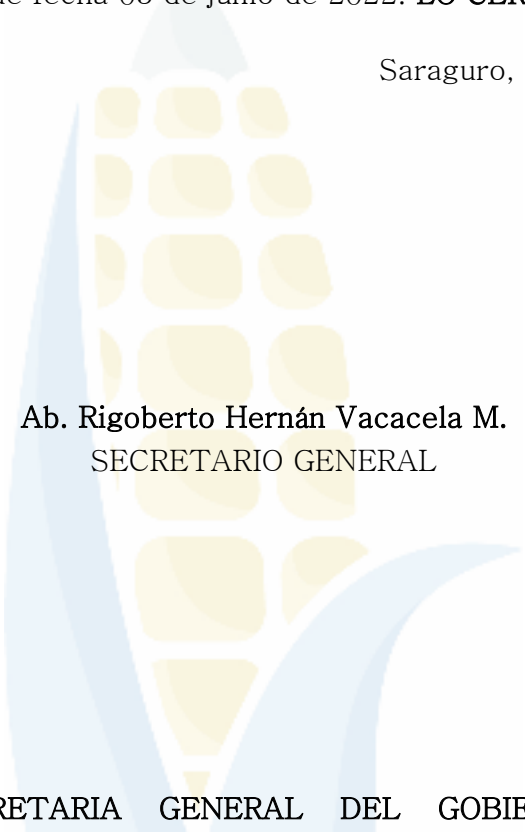
DADO Y SUSCRITO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SARAGURO, A LOS TRES DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL VIENTIDOS.

**Ing. Andrés Fernando Muñoz**  
ALCALDE DEL CANTÓN SARAGURO

**Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.**  
SECRETARIO GENERAL

**CERTIFICACIÓN:** El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, certifica que la presente “ORDENANZA PARA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO, EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SARAGURO”, fue discutida y aprobada en dos debates por el Concejo Municipal, en sesión ordinaria número 008-2022, de fecha 05 de mayo de 2022; y, sesión ordinaria número 009-2022, de fecha 03 de junio de 2022. **LO CERTIFICO.**

Saraguro, 08 de junio de 2022.



**Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.**  
SECRETARIO GENERAL

**TRASLADO: SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.-** Saraguro, 09 de junio de 2022, a las 09h00, conforme lo dispone en el inciso cuarto del artículo Art. 322 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización COOTAD, remítase la presente ordenanza para su respectiva sanción u observación al señor Alcalde Ing. Andrés Fernando Muñoz Silva, en original y dos copias.

**Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.**  
SECRETARIO GENERAL

**SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.-** Saraguro 13 de junio de 2022, a las 14:00, de conformidad a la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está en concordancia con la Constitución y Leyes de la República; **SANCIONO** la presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará pública su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- **EJECÚTESE Y CÚMPLASE.**

**Ing. Andrés Fernando Muñoz Silva**  
ALCALDE DEL CANTÓN SARAGURO

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.-** Proveyó y firmó la presente “ORDENANZA PARA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO, EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SARAGURO”, el Ing. Andrés Fernando Muñoz Silva, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, en la fecha y hora señalada. **LO CERTIFICO.**

**Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.**  
SECRETARIO GENERAL