

EL CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Uno de los objetivos primordiales del Estado ecuatoriano y de esta administración, es poner a consideración de los habitantes del cantón Saraguro, las herramientas legales necesarias que sirvan de instrumento para que, sus derechos subjetivos, en especial el de propiedad sean plenamente reconocidos.

Los estamentos legales y los derechos intrínsecos de cada persona deben estar estrechamente vinculados entre sí, como, por ejemplo, el dominio, propiedad, posesión, y ocupación, son derechos inherentes a todos los seres humanos que deben estar regulados y plasmados en instrumentos legales para su efectivo cumplimiento y tutela.

El GADMI Saraguro, a través de sus departamentos, conforme a su respectiva competencia, y de conformidad a la Constitución Política, Código Civil, Código Orgánico de Organización Territorial, Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, decretos, ordenanzas, entre otros, ha adoptado políticas públicas y aplicables, cuyo fin, ha sido dar un tratamiento especial al derecho de propiedad, y, en muestra de reciprocidad, por este reconocimiento de derechos, los ciudadanos debemos ejercer esta propiedad con responsabilidad social, y ambiental, respetando siempre el derecho ajeno sea público o privado.

Debido a una inmensidad de títulos escriturarios inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Saraguro, que no brindan la Seguridad Jurídica suficiente a sus propietarios, ya sea por su mala redacción o desconocimiento de la ley dada en aquellos tiempos, ha sido motivo para que se conculquen principios fundamentales y por ende el principio universal de la seguridad jurídica.

Precisamente para regular y subsanar estos inconvenientes de forma, que no hacen otra cosa que perjudicar al ciudadano común, derivándole a realizar extensos y costosos procesos judiciales, que en muchas ocasiones son costos mucho más altos que el valor de la propiedad, se hace necesario buscar los mecanismos idóneos para coadyuvar con esta ardua labor.

En este contexto, el Ilustre Concejo Municipal del GADMI Saraguro, pone a consideración de los habitantes una ordenanza, que ayudará sin duda alguna, a solucionar gran parte de esta problemática jurídico-social.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30.- de nuestra Constitución establece lo siguiente: “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

Que, el Art. 66.- de nuestra Constitución establece: Se reconoce y garantizará a las personas. - 26. 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 nuestra Constitución establece: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, el Art. 321.- de nuestra Constitución, 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 Art. 55.- del COOTAD, establece.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la

interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; e, i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, ordena: “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. 878 del Código civil, establece: “Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios lindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurren a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes.”

Que, en Art. 98.- del Código Orgánico Administrativo Establece: Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.

Que, el cantón Saraguro tiene una de las superficies más extensas en relación a otros cantones de la provincia de Loja, (1080 km²) la mayor parte del territorio es el rural, cuenta además, con una oficina registral que data de muchos años de creación (1879), es por tanto, muy evidente que no ha sido posible controlar y regular de forma inmediata y eficaz el uso y ocupación del suelo, razón suficiente para que, exista una gran cantidad de escrituras pública inscritas con un contenido que no garantiza una seguridad jurídica fiable y de confianza fidedigna, situación, que se pretende solventar con la presente ordenanza.

Que, el día martes 5 de julio del 2022, fue publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 326, la ordenanza para la legalización de tierras que carecen de título inscrito, en las zonas urbanas del cantón Saraguro”, la cual, necesita una reforma integral, que ayude a solucionar otros aspectos de gran importancia.

POR LOS CONSIDERANDOS EXPUESTOS, EL CONCEJO CANTONAL DEL GADMI SARAGURO, EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES CONCEDIDAS EN EL ART.57, LITERAL a), EN ARMONÍA CON EL ART. 322 DEL CÓDIGO

ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

EXPIDE LA:

“ORDENANZA PARA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO, EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SARAGURO; REGULARIZACIÓN DE PREDIOS, QUE POSEEN TÍTULOS DE PROPIEDAD DEBIDAMENTE INSCRITOS COMO DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES, EN ZONA RURAL O URBANA DEL CANTÓN; Y, REGULARIZACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE SUPERFICIES DE PREDIOS QUE, TENIENDO ESCRITURA PÚBLICA, NO CUENTAN CON ESPECIFICACIONES TÉCNICAS”.

TÍTULO I.

DE LAS GENERALIDADES.

Art. 1.- Ámbito. – Las disposiciones contenidas en esta ordenanza son de exclusiva aplicación, para la planificación y regulación del suelo urbano y rural del cantón Saraguro, siempre y cuando no formen parte de los predios definidos en el Art.4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art. 2. – Objetivos. – Los objetivos de la presente ordenanza son:

- 1.- Establecer el procedimiento para la regularización, titularización y adjudicación administrativa de predios urbanos, ubicados en las cabeceras parroquiales y cabecera cantonal, que carecen de título inscrito en el Registro de la Propiedad;
- 2.- Regularización de predios urbanos o rústicos que tienen escritura pública inscrita de derechos y acciones singulares; y,
- 3.- Regularización y establecimiento de superficies de predios urbanos o rústicos que, teniendo escritura pública inscrita, no cuentan con especificaciones técnicas.

Art. 3.- Definiciones. – Para un mejor entendimiento de la norma, tenemos las siguientes definiciones:

- a) **Poseción.** – Es la tenencia pública y pacífica de buena fe, que una o varias personas tienen con el ánimo de señor y dueño de forma directa o a través de un tercero, sobre un inmueble por un tiempo ininterrumpido de **diez años.**

- b) **Beneficiarios.** – Es la persona o personas que, luego de haber ejercido actos de señor y dueño sobre un inmueble determinado en las condiciones de esta ordenanza, soliciten la regularización del dominio a su favor.
- c) **Adjudicación.** - Es el acto jurídico o administrativo, mediante el cual, se le otorga derechos de propiedad a una persona, luego de cumplidos los requisitos que la ley y esta ordenanza establecen.
- d) **Derechos y acciones.** – Es la parte o cuota, que mediante escritura pública debidamente inscrita tiene una persona en comunidad con otras más, sobre un mismo bien inmueble, el mismo que, si bien, ha sido dividido físicamente y su posesión es independiente, no se ha definido aún, la titularidad de dominio en cuerpo cierto para cada copropietario o coheredero.
- e) **Área.** - Cantidad de metros cuadrados que posee el bien inmueble, según el Informe Técnico Único (ITU).
- f) **Área a Pagar.** - Se denomina así al 4% por el avalúo del predio, lo que daría el resultado del valor a cancelar.
- g) **Avalúo.** - Valor en dólares del metro cuadrado del bien inmueble según Informe Técnico único (ITU)
- h) **Demarcación.** – Establecer los linderos que, por motivos involuntarios o naturales se hayan desaparecido, alterado, o sufrido alguna modificación.
- i) **Amojonamiento.** – Señalamiento de los linderos de un predio con hitos o mojonos, físicos o naturales, para el efecto, deben estar de acuerdo los lindantes.

Art. 4.- Establecimiento de superficie. – Consiste en determinar, reconocer u otorgar superficie o área de un predio que teniendo escritura pública inscrita no tiene superficie, para el efecto, los linderos deben mantenerse consolidados e inalterables.

Art. 5.- Área a adjudicarse. - 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.

Si el área es menor a la determinada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), será considerada lote o faja municipal, y su regularización estará sujeta a la ordenanza que para el caso existe.

Art. 6.- Veracidad de la información. – Todo beneficiario o usuario que requiera acceder a cualquiera de los trámites regulados en esta ordenanza, asumirá la

responsabilidad civil, penal o administrativa sobre la veracidad de la información proporcionada al GADMI Saraguro, en caso de detectarse lo contrario, el expediente será, de oficio remitido a la respectiva autoridad de control para las investigaciones del caso.

Art. 7.- Prohibición de adjudicación. – No se adjudicará o regularizarán predios, cuya zona o área se encuentre afectada, o que se encuentren en lugares de riesgo, que soporten gravámenes o proyectos para futuras obras de beneficio general, zonas forestales, riveras de ríos, quebradas, lagos, lagunas, playas, o cuando el equipo jurídico determine conflicto de posesión y, en fin, cualquier bien afectado o de propiedad del GADMIS o denominado bien nacional.

Art. 8.- Fajas o lotes municipales. – Para la adjudicación o regularización de los lotes y fajas municipales, se estará a lo dispuesto en la “Ordenanza que regula los procesos de titularización administrativa para: incorporar bienes inmuebles vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, predios urbanos en posesión de particulares, lotes y fajas municipales, regularización de excedentes o diferencias de áreas de terrenos municipales y privados, de la zona urbana y rural del cantón Saraguro, provenientes de errores de cálculo o medición y adjudicaciones forzosas”.

TÍTULO II. DE LOS REQUISITOS.

Art. 9.- Requisitos. – Para los tres tramites regulados en esta ordenanza, esto es para: **a)** Legalización de tierras que carecen de título inscrito, en las zonas urbanas del cantón Saraguro; **b)** Regularización de predios, que poseen títulos de propiedad debidamente inscritos como derechos y acciones singulares, en zona rural o urbana del cantón; Y, **c)** Para, la regularización y establecimiento de superficies de predios que, teniendo escritura pública, no cuentan con especificaciones técnicas, los beneficiarios o usuarios cumplirán obligatoriamente con los siguientes requisitos:

- 1.- Haber cumplido la mayoría de edad;
- 2.- Solicitud dirigida al Sr. Alcalde por parte del posesionario o propietario, el cual contendrá: Nombres y apellidos completos y más generales de ley; Ubicación del predio con exactitud; y, especificación de trámite que requiere.
- 3.- Certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, el cual, deberá estar detallado de conformidad a cada caso, de acuerdo a las particularidades establecidas en el Art. 10 de esta ordenanza.
- 4.- Copia de cédula y certificado de votación a colores actualizados, del petitionerio, 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.

5.- Certificado de no adeudar a la municipalidad del peticionario y cónyuge o conviviente, del representante legal y empresa a la que representa, según sea el caso.

6.- Pago del impuesto predial actualizado del inmueble objeto de la legalización o titularización.

7.- Declaración Juramentada, en el que conste lo siguiente: **a)** Que no se encuentra inhabilitado por ninguna causa legal o mental para obligarse y contratar; **b)** Tiempo y origen de la posesión; **c)** Según el tipo de trámite dirá: Que el predio que posee, no consta inscrito en el registro de la propiedad a su nombre ni a nombre de persona alguna; Que, cuenta con escritura de derechos y acciones singulares; o, que, cuenta con título de propiedad como cuerpo cierto y determinado, con linderos consolidados, pero su predio no tiene especificada una área o superficie; **d)** Que, no existe conflicto de ninguna naturaleza con los colindantes, ni pesa ningún gravamen alguno sobre el predio; **e)** Para el caso de titularización de predios que carecen de título inscrito dirá: Que, tiene posesión, tranquila, pacífica e ininterrumpida, con el ánimo de señor y dueño por el lapso mínimo de diez años; y, **f)** Que, asume la responsabilidad civil, penal o administrativa en caso de encontrarse falsedad o alteración en la información y documentación proporcionadas; y, en caso de realizarse la adjudicación, libera al GADMI Saraguro de tal responsabilidad.

8) 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.

- 9) Pago del valor por trámite administrativo de titularización; y,
- 10) Los demás que la ley establezca.

Art. 10.- Certificado del Registro de la Propiedad. – Según el tipo de trámite se otorgarán tres modalidades de certificados:

- 1) Para el caso, de los bienes inmuebles que carecen de escritura pública se requerirá que, en el certificado conferido por el Registrador de la Propiedad y Mercantil, conste que el inmueble a legalizarse, no haya sido, ni se encuentre inscrito a nombre del posesionario o persona alguna;
- 2) Para el caso, de los inmuebles que tiene escritura pública de derechos y acciones singulares, el certificado emitido el Registro de la Propiedad deberá contener dicha información debidamente detallada, inclusive la superficie.
- 3) Para el caso, de los inmuebles que tiene escritura pública como cuerpo cierto y determinado, el certificado emitido el Registro de la Propiedad informará que el predio carece de área o superficie.

Art. 11.- Predios catastrados a nombre de otra persona. - Para los predios, cuyo catastro se encuentre a nombre de una persona distinta, el usuario solicitará directamente al departamento de Avalúos y Catastros el cambio de nombre, para el efecto, realizará una declaración juramentada, donde hará constar que, si bien el predio se encuentra catastrado a nombre de otra persona, quien está en posesión es el compareciente, subsanado este inconveniente, en caso de así requerirlo, podrá solicitar al señor Alcalde cualquiera de los trámites indicados en esta ordenanza.

TÍTULO III. DE LAS CONDICIONANTES.

CAPÍTULO I.

Art. 12.- Legalización de tierras que carecen de título inscrito. – La solicitud de titularización de los predios urbanos o rurales que carecen de título inscrito, procederá cuando cumplan con lo siguiente:

- 1.- Cuando no haya inscripción de escritura pública a nombre del peticionario, ni a nombre de persona alguna.
- 2.- Cuando la posesión pública, pacífica haya sido ininterrumpida por un tiempo no menor a diez años.

CAPÍTULO II.

Art. 13.- Predios que poseen título de propiedad en derechos y acciones singulares. – La solicitud de regularización de los predios que cuentan con

escritura pública inscrita de derechos y acciones singulares, procederá en las siguientes circunstancias:

- 1.- Cuando el título actual de derechos y acciones singulares, no tiene como antecedente de dominio otro título previamente inscrito como cuerpo cierto y determinado.
- 2.- Cuando el título actual sea de derechos y acciones singulares, pero los linderos y singularización están plenamente identificados.
- 3.- Cuando del mismo antecedente de dominio previamente inscrito, se hayan vendido a varias personas derechos y acciones singulares, siempre y cuando, todos sus copropietarios estén de mutuo acuerdo para la regularización; y,
- 4.- Cuando el lote que se pretenda legalizar esté bien definido como cuerpo cierto y determinado, pero se encuentra dentro de linderos generales indicados en el título de propiedad, para esto es necesario que sus colindantes ya tengan singularizados sus predios.

CAPÍTULO III.

Art. 14.- Predios que, teniendo títulos de propiedad inscrito, no cuentan con área o superficie. – Para que proceda la solicitud de regularización o establecimiento de área y superficie de predios debidamente inscritos, la solicitud debe ser presentada únicamente por el propietario del predio, quien obligatoriamente lo deberá tener singularizado, y, concurrirán, además, las siguientes circunstancias:

- 1.- Que, el predio cuente con escritura pública de cuerpo cierto y determinado debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 2.- Que, en el título tenga los linderos consolidados, pero no se haya hecho constar una superficie o área total.
- 3.- Que, sus mojones o cualquier elemento físico que sirvan de límite, se encuentren claros, bien definidos y no hayan sufrido alteración alguna.
- 4.- Que, no haya conflicto entre colindantes.

Art. 14.1.- Diferencia entre deslinde y amojonamiento, con establecimiento de superficies. – Para el caso de deslinde y amojonamiento en predios rurales, es competente el Notario Público, de conformidad al Art 18 de la ley Notarial, y para que proceda dicho trámite, es necesario que exista acuerdo entre colindantes, cuya solicitud puede inclusive, ser suscrita por todos los intervinientes; Este deslinde procederá cuando los linderos se hayan alterado, movido, desaparecido, etc., y, en fin, cuando quieran entre colindantes fijar la línea divisoria entre sus propiedades, es decir, obligatoriamente deben existir dos predios contiguos, y cada uno con diferente propietario, una vez fijado los nuevos linderos, ineludiblemente se modificarán los títulos de propiedad de los

propietarios suscriptores del acta; y, en caso de no existir acuerdo entre los colindantes, la vía para el deslinde será necesariamente judicial.

En cambio, para el procedimiento de establecimiento de área y superficie regulado en esta ordenanza, la competencia del GADMI Saraguro radica en el Art. 55 literales b), i) del COOTAD, en virtud de que, lo que hará es regular el uso y gestión del suelo, buscando únicamente, contar con su catastro de forma clara y objetiva, su función, a petición de parte, es determinar con este procedimiento, que área y superficie de acuerdo a sus títulos de propiedad tiene el peticionario, cuya información irá directamente a Avalúos y Catastros, para efectos de valorización del suelo, organización de áreas a nivel cantonal, inclusive, servirá para el catastro nacional; Y, por último, culminado el procedimiento, el peticionario modificará su título exclusivamente en lo referente a sus especificaciones técnicas y superficie, sin necesidad de modificar o afectar los títulos o predios de sus colindantes.

TÍTULO IV. DE LA COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

CAPÍTULO I.

COMPETENCIA.

Art 15.- Instancia administrativa competente. - La Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural de Saraguro, en coordinación con la secretaria general y el departamento jurídico, Regulación Urbana, Avalúos y catastros, son la instancia competente para el proceso administrativo de adjudicación o regularización de los predios clasificados en esta ordenanza; La resolución de cada uno de los respectivos trámites, obligatoriamente deberá ser suscrita por la Alcaldesa, o, el Alcalde.

CAPÍTULO II.

PROCEDIMIENTO.

Art. 16.- Procedimiento. – Una vez reunidos los requisitos y cumplidas las condicionantes establecidas en esta ordenanza, el peticionario junto a su solicitud dirigida al Alcalde, presentará ante la secretaria general del GADMIS, quien remitirá el trámite a la Coordinación de Planificación Territorial y Proyectos.

Art. 17.- Calificación. - La Coordinación de Planificación Territorial y Proyectos, calificará la petición presentada en el término de diez días, señalando su aceptación o no a trámite.

En caso de estar incompleta o confusa la petición, o no cumpliera con los requisitos previstos en esta ordenanza, se concederá el término de cinco días a fin de que complete o subsane, de no hacerlo se entenderá abandonada, y se dispondrá la devolución de la documentación; De ser completa, fijará día y hora para que se lleve a cabo la inspección, luego de lo cual, se elaborará el Informe Técnico Único.

Art. 18.- Inspección. – Esta diligencia ocular física que servirá, para que el técnico verifique de forma directa las especificaciones y circunstancias físicas del inmueble objeto de la solicitud, se señalará dentro del término de 8 días, subsiguientes a la calificación de la solicitud, luego de la cual, se elaborará el informe técnico Único.

Art. 19.- Informe Técnico Único (ITU). - Este informe recogerá toda la información respecto de las características del predio, zonas de riesgos etc., 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 8 días luego de la inspección realizada, y contendrá lo siguiente:

- 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 (m²) 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.

Art. 20.- Acta de colindantes. – A fin de brindar la seguridad jurídica necesaria, de conformidad al Art. 82, en relación a la tutela efectiva del debido proceso, consagrada en el Art 76, numeral 7 de la Constitución de la República, será necesario que, luego de la inspección realizada, se suscriba el acta de colindantes, y de no hacerlo uno de ellos, se sentará la respectiva razón.

Art. 21.- Publicidad. - Una vez emitido el Informe Técnico Único, se pondrá en conocimiento del público por tres días consecutivos, 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.

Para el trámite de establecimiento de área o superficie, no será necesario la publicación por la prensa.

Art. 22.- Oposición. - Luego de la última publicación, se otorgará un término simultáneo de contestación y prueba de **8 días**, a fin de que, cualquier persona natural o jurídica, en caso de estar perjudicados presenten de manera motivada y fundamentada la impugnación respectiva, misma que contendrá:

- a.- Nombres apellidos y más generales de ley del reclamante.
- b.- Los fundamentos de hecho y derecho, en los que fundamenta su oposición.
- c.- Anunciará y adjuntará todos los medios probatorios destinados a acreditar o sustentar su oposición; y,
- d.- La firma y rúbrica al pie del escrito de reclamo.

Sino incumple con uno de estos requisitos, el reclamo será desechado de plano. En caso de oposición dentro del trámite de establecimiento de área o superficie, esta se presentará dentro de los 8 días subsiguientes a la inspección realizada.

Art. 23.- Informe Jurídico-Financiero. - Culminado el término legal referido en el artículo anterior para la impugnación, se emitirá el Informe Jurídico-Financiero, en el término de **diez días**, el cual 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 o no 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.

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 aceptando o negando el trámite administrativo de titularización, regularización o establecimiento de área, según corresponda, en el menor tiempo posible.

TÍTULO V DEL PAGO Y VALOR

Art. 24.- Gastos. - Los gastos que generen el trámite de regularización, legalización de tierras, y el establecimiento de áreas o superficies, impresiones de planos, certificaciones municipales, gastos por publicación, notariales y de inscripción, pago de alcabalas o servicios administrativos, y, en fin, todos los relacionados al trámite de adjudicación y regularización, serán de cuenta y cargo del solicitante o beneficiario.

Art. 25.- Valor y forma de Pago. – Emitida la resolución con aceptación del trámite, el beneficiario pagará el valor por el derecho de tierra, el cual se lo realizará de contado en dinero de curso legal, de forma total, o a través de convenio de pago, cuyo plazo no excederá de un año, aplicando a las cuotas, el valor del interés legal vigente. La forma de cálculo será la siguiente:

- a.- El valor por trámite administrativo será del 10% de una remuneración básica unificada.
- b.- El valor por la titularización administrativa, regularización del bien inmueble con título en derechos y acciones singulares, y, establecimiento de área o superficie será del 4% del avalúo catastral vigente del terreno.

Art. 26.- Cobro por la inscripción. - Para la inscripción en el Registro de la propiedad del título de dominio del adjudicatario, se utilizará la tabla de aranceles que, para el caso, posee el Registro de la Propiedad.

TÍTULO VI RESOLUCION Y/O LEGALIZACIÓN, Y REVERSIÓN.

CAPÍTULO I

RESOLUCIÓN Y/O LEGALIZACIÓN

Art. 27.- Resolución. – Es el acto administrativo mediante el cual, el GADMIS, a través del Alcalde, otorga derechos de propiedad a favor del peticionario, sobre un lote de terreno cuya titularización se ha solicitado.

Esta Resolución deberá estar debidamente, fundamentada en hecho y derecho, con los documentos de respaldo y los informes previos necesarios, detallando lo explicativo, considerativo y resolutivo, así como la pertinencia en la aplicación del sistema jurídico en cada caso concreto, y será elaborado por la Procuraduría Síndica una vez que ha sido debidamente aprobado por el I. Consejo Municipal del GADMIS.

Artículo 28.- La Inscripción. – Una vez emitido el acto administrativo de adjudicación, es obligación del beneficiario protocolizar e inscribir la resolución junto con los documentos habilitantes en el Registro de la Propiedad. Dicha resolución constituirá título de propiedad a favor del beneficiario.

Art. 29.- Prohibición de enajenar. – Para el caso de los adjudicatarios de predios que carecen de título inscrito, amparados en la presente Ordenanza habiendo pagado la totalidad del derecho a la tierra, quedarán prohibidos de enajenar el bien inmueble dentro de un año siguiente contado a partir de la inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad, cuyo particular se hará constar en una cláusula de la resolución. Para el caso de préstamos de vivienda a construirse sobre el bien inmueble objeto de legalización, otorgados por entidades de crédito público o privado, que no implique transferencia de dominio, quedará de conformidad a la ley, a discreción de estas, su facultad de otorgar o no dicho créditos.

CAPÍTULO II

DE LA REVERSIÓN

Art. 30.- Reversión. - La adjudicación o cualquiera de los actos administrativos emitidos en base a este procedimiento, se revertirán por dolo manifiesto y comprobado del peticionario, es decir, que haya existido engaño, fraude o falsedad, que provoque o induzca a error o equivocación de los servidores públicos intervinientes en el trámite; y, se entenderá la misma causal, cuando el dolo, error manifiesto o aplicación indebida de la norma provenga de los servidores públicos inherentes al trámite.

Art. 31.- Detección de anomalías. - Si en cualquier momento del proceso, el funcionario pertinente detectara las faltas manifestadas anteriormente, o de existir alguna controversia, vicio de consentimiento, litigio, conflicto, omisión, u otra circunstancia que ponga en duda la posesión sobre el bien inmueble, la Dirección a cargo, tendrá la facultad para de forma motivada 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.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA. - Esta ordenanza, no faculta a realizar escrituras públicas de compraventa de derechos y acciones singulares sin un antecedente de dominio previamente inscrito; Ni tampoco, a reformar, aclarar o modificar la esencia de las escrituras públicas existentes para beneficiarse de esta normativa.

SEGUNDA. – Todos los bienes inmuebles, que posterior a esta ordenanza, se adquieran como derechos y acciones singulares sean estos hereditarios, de copropiedad o de alguna manera, que la ley lo permita, no estarán sujetas a esta normativa, sino a la partición, división, y, en fin, a la legalización o regularización que el código Civil y más leyes conexas lo establezcan.

TERCERA. – En todo lo demás, que no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República, el Código Civil, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Notarial, Ley de Registro, y, las demás leyes aplicables que no se contrapongan.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

PRIMERA: En cumplimiento a las disposiciones contenidas en este cuerpo normativo reformatorio, queda derogada la “ORDENANZA PARA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TITULO INSCRITO, EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SARAGURO”, publicada el día martes 5 de julio del 2022, en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 326.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza sustitutiva, entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial y en la correspondiente página institucional.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Saraguro, a los 28 días del mes de marzo de 2024.


Lic. Abel Sarango Quizhpe.

Ab. Alex Sarango Ramón.

ALCALDE DEL GADMI SARAGURO SECRETARIO GENERAL DEL GADMI

RAZÓN: Abg. Alex Fabián Sarango Ramón, Secretario del Concejo Municipal del Cantón Saraguro. **CERTIFICO.** - Que, la “**ORDENANZA PARA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO, EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SARAGURO; REGULARIZACIÓN DE PREDIOS, QUE POSEEN TÍTULOS DE PROPIEDAD DEBIDAMENTE INSCRITOS COMO DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES, EN ZONA RURAL O URBANA DEL CANTÓN; Y, REGULARIZACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE SUPERIFICES DE PREDIOS QUE, TENIENDO ESCRITURA PÚBLICA, NO CUENTAN CON ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**”, fue discutida y aprobada por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro en dos sesiones extraordinarias la primera con fecha 27 de marzo y la segunda de fecha 28 de marzo del año dos mil veinticuatro, siendo su texto aprobado en la última fecha; remitiéndome en todo caso a las actas correspondientes.

Saraguro, 28 de marzo de 2024



Ab. Alex Sarango Ramón.
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GADMI SARAGURO. - A los veintiocho días del mes de marzo del dos mil veinticuatro, al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al señor alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro para su sanción a la “**ORDENANZA PARA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO, EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SARAGURO; REGULARIZACIÓN DE PREDIOS, QUE POSEEN TÍTULOS DE PROPIEDAD DEBIDAMENTE INSCRITOS COMO DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES, EN ZONA RURAL O URBANA DEL CANTÓN; Y, REGULARIZACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE SUPERIFICES DE PREDIOS QUE, TENIENDO ESCRITURA PÚBLICA, NO CUENTAN CON ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**”

Ab. Alex Sarango Ramón.
SECRETARIO GENERAL

En la ciudad de Saraguro, a los veintiocho días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro, habiendo recibido en tres ejemplares de la “**ORDENANZA PARA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TITULO INSCRITO, EN LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN SARAGURO; REGULARIZACIÓN DE PREDIOS, QUE POSEEN TITULOS DE PROPIEDAD DEBIDAMENTE INSCRITOS COMO DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES, EN ZONA RURAL O URBANA DEL CANTÓN; Y, REGULARIZACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE SUPERFICIES DE PREDIOS QUE, TENIENDO ESCRITURA PÚBLICA, NO CUENTAN CON ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**”, suscrito por el señor secretario general, al tenor de lo dispuesto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, observando que ha cumplido el trámite legal, **SANCIONO** la ordenanza y dispongo su promulgación.

Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe
ALCALDE DEL GADMI SARAGURO

Proveyó y firmo la presente Ordenanza, el Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, a los veintiocho días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro.
CERTIFICO. –

Ab. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO GENERAL