

## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ARAJUNO

### Considerando:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República reconoce el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social o económica; y, en concordancia, el número 3 del artículo 375 de la misma normas suprema, establece la obligación del Estado de elaborar, implementar y evaluar políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad.

Que, el artículo 226 de la misma Constitución de la República determina como obligación de las instituciones del Estado, coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en ella.

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República reconoce como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Municipales, entre otras, las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano, así como controlar en el Cantón el uso y ocupación del suelo.

Que, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo que determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento.

Que, los artículos 483 y 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización confieren a los gobiernos autónomos municipales la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, la de partición administrativa y “mediante ordenanza, los concejos municipales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de poseedores de predios que carezcan de título inscrito”.

Que, el artículo 364 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, autoriza a los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos; de igual manera, el artículo 383 del mismo código, faculta a los directores departamentales en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos administrativos, excepto aquellos que por ley le corresponde conocer y resolver la máxima autoridad del ejecutivo.

Que, en el cantón Arajuno se ha podido determinar la existencia de casos que requieren la intervención municipal para la regularización de barrios, la integración de lotes para su posterior regularización y la existencia de personas que han acreditado ser poseedores de lotes, sin tener título traslativo de dominio debidamente inscrito, lo que les imposibilita el ejercicio de sus derechos de propiedad y de acceso a una vivienda digna.

Que, el Concejo Municipal en sesiones de 19 de noviembre del 2010 y 24 de mayo del 2011, resolvió aprobar la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARAJUNO Y LA LEGALIZACIÓN DE BIENES EN POSESIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN ARAJUNO, misma que fue promulgada por el señor Alcalde Municipal el 30 de mayo del 2011, en la que se establece el régimen general aplicable para la declaración de bienes mostrencos en la cantón Arajuno.

Que, en la referida ordenanza se regula el procedimiento administrativo a seguir en aquellos casos en los que los peticionarios cuenten con un título originario debidamente inscrito que acredite la condición de propietarios de quienes aparecieren como tradentes en los instrumentos otorgados a favor de los poseionarios actuales.

Que, se ha podido advertir que un gran número de poseionarios carecen del documento que acredite la condición de propietarios de quienes aparecieren como tradentes en los documentos que se encuentran en poder de los poseionarios actuales, por lo que, la expedición de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARAJUNO Y LA LEGALIZACIÓN DE BIENES EN POSESIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN ARAJUNO, promulgada el 30 de mayo del 2011, ha dejado sin resolver muchos casos que han llegado a conocimiento de la Municipalidad, situación que debe considerarse a efectos de resolver también estos casos.

En uso de la atribución constante en los artículos 57 letra a) y 486 letra f) último inciso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## **EXPIDE:**

### **LA ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TÍTULO INSCRITO EN EL CANTÓN ARAJUNO.**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- OBJETO.-** La presente Ordenanza tiene por objeto normar los procedimientos de titularización administrativa de predios a favor de poseionarios que carezcan de título inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Arajuno.

**Artículo 2.- ÁMBITO.-** Las disposiciones de esta ordenanza en lo que se refiere a la titularización de predios son aplicables en el cantón Arajuno; la titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.

Para efectos de la titularización administrativa en las zonas urbanas de las parroquias rurales, así como en los centros poblados consolidados de éstas, la Municipalidad y el organismo estatal competente podrán suscribir un convenio de coordinación para el ejercicio de sus atribuciones en el ámbito de sus competencias.

**Artículo 3.- INSTANCIA ADMINISTRATIVA COMPETENTE.-** Corresponde a la Unidad de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Arajuno, el conocimiento y resolución de las solicitudes relativas a la titularización administrativa de predios a favor de poseionarios que carezcan de título inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Arajuno.

**Artículo 4.- COORDINACIÓN CON OTRAS UNIDADES MUNICIPALES.-** Para la aplicación de esta Ordenanza la Unidad de Planificación, con la Dirección de Desarrollo Cantonal, solicitará y coordinará la participación de la Jefatura de Avalúos y Catastros, Financiera y de Asesoría Jurídica, para que, de acuerdo a sus competencias, brinden el apoyo necesario.

## **CAPÍTULO II**

### **TITULARIZACIÓN**

**Artículo 5.- SOLICITUD.-** Los poseionarios de predios ubicados en el cantón Arajuno, que carezcan de títulos inscritos, presentarán a la Unidad de Planificación, una solicitud individual para obtener la titularización en su favor, de los predios en los que se hallaren en posesión.

A la solicitud acompañarán lo siguiente:

- a) Documentación que acredite la existencia real del predio cuya titularización se solicita, con el correspondiente levantamiento planimétrico, plano de ubicación con coordenadas georeferenciadas, linderos dimensionados y de ser posible, la identificación de los colindantes;
- b) Copia certificada del instrumento público o privado que le hubiere habilitado la ocupación del predio;
- c) Una declaración bajo juramento sobre el tiempo de ocupación que no podrá ser menor de diez años;
- d) De haberla obtenido, la carta catastral del predio y los comprobantes de pago de impuesto predial si lo hubieren satisfecho;
- e) Copia de la certificación otorgada por autoridad competente sobre la personalidad jurídica de la entidad u organización a través de la cual hubiere negociado la transacción sobre el predio del que se halla posesionado, si fuere del caso;
- f) La identificación de la persona o personas que hubieren intervenido como propietarios originales del predio o como intermediarios inmobiliarios y la documentación que acredite su propiedad;
- g) Comprobantes de pago de los valores que hubiere entregado a quienes aparecieren como propietarios del predio del que se encuentran posesionados; y,
- h) Cualquier otro documento que permita establecer la legitimidad de la posesión del predio.

También podrá admitirse a trámite aquellos casos en los que el solicitante no disponga de un título que acredite la condición de propietarios de quienes aparecieren como tradentes en los documentos que se encuentran en poder de los posesionarios actuales, quienes expresarán claramente este particular en su solicitud, a efectos de la aplicación del procedimiento previsto en la presente ordenanza.

**Artículo 6.- TRÁMITE.-** Una vez recibida la solicitud, la Unidad de Planificación, solicitará el informe jurídico respectivo sobre la documentación presentada, a fin de que califique si ella cuenta con la documentación de respaldo suficiente para admitirla a trámite; y, a través de sus secciones técnicas, realizará la identificación de la ubicación del predio y constatará "in situ" los datos constantes en la solicitud. Si se hubieren presentado cartas catastrales o cartas de pago, solicitará a las Direcciones y/o Jefaturas correspondientes la verificación de su autenticidad y, si el predio no se hallare catastrado, se procederá a su incorporación en el catastro.

**Artículo 7.- PUBLICACIÓN.-** Con el informe favorable de las Direcciones Municipales consultadas, la Unidad de Planificación procederá a las respectivas publicaciones, de acuerdo a las siguientes normas:

- a) Cuando se trate de titularización en los casos en los que se dispone de escrituras que acrediten la propiedad de quienes aparecieren como titulares de este derecho como tradentes originales, dispondrá que se incluya al peticionario en el aviso y/o cartel que se exhibirá por tres ocasiones, día intermedio, en el ingreso al palacio municipal, con especificación de la ubicación, nombre del propietario original, extensión, linderos del predio, a fin de que cualquier persona que se sintiere perjudicada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la última publicación, presente cualquier impugnación u oposición a la pretensión del solicitante; y,
- b) Cuando se trate de aquellos casos en los que el peticionario no dispone de escrituras que acrediten la propiedad de quienes aparecieren del estudio documental como titulares originales del derecho de dominio, dispondrá que se publique un aviso, así mismo por tres ocasiones, día intermedio, al ingreso del palacio municipal, en el que se señalará claramente esta circunstancia además de los datos señalados en la letra anterior, con la prevención de que, transcurridos diez (10) días hábiles desde la última publicación, de no haber oposición, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Arajuno a través del Concejo Municipal, procederá a declarar el inmueble como bien mostrenco, para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza.

**Artículo 8.- RESOLUCIÓN SOBRE OPOSICIÓN.-** Una vez que Unidad de planificación hubiere recibido el escrito de oposición, remitirá todo el expediente a la Dirección de Desarrollo Cantonal, a fin de que, levante el correspondiente informe, y remitirá lo actuado a la Dirección de Asesoría Jurídica, la misma que emitirá su dictamen de admisibilidad en el término de ocho (8) días.

Si el dictamen fuere de admisión de la oposición, se lo pondrá en conocimiento del solicitante, quien en el término de ocho (8) días desde la notificación respectiva, presentará ante la misma Dirección de Asesoría Jurídica su réplica, acompañada de las pruebas que estime pertinentes.

Se correrá traslado al impugnante con la réplica del solicitante y se fijará día y hora para que tenga lugar una audiencia que deberá realizarse con la presencia de las partes o sin ella;

realizada la audiencia, la Dirección de Asesoría Jurídica deberá pronunciarse sobre el particular, dispondrá de un término de tres (3) días para el efecto. El pronunciamiento del responsable de la Dirección, podrá ser recurrido mediante los recursos previstos en el COOTAD ante la propia institución; en este caso, se remitirá el expediente a otra Dirección, cuyo pronunciamiento será definitivo.

**Artículo 9.- IMPUGNACIÓN ACEPTADA.-** Si el pronunciamiento de la Dirección de Asesoría Jurídica fuere de admisión de la oposición, la Unidad de Planificación dispondrá que se archive la solicitud de titularización, conjuntamente con los informe legales, técnicos y administrativos que sustentaron la oposición mediante resolución administrativa, respecto de la cual se podrá interponer recurso de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa, sin perjuicio del derecho del solicitante de recurrir la instancia judicial pertinente.

**Artículo 10.- DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO.-** En el caso de la letra b) del artículo 7, si no hubiere presentado oposición, o el pronunciamiento de la Dirección de Asesoría Jurídica fuere de desestimación de la oposición, regresará todo el expediente a la Unidad de Planificación, la que dispondrá que las unidades técnicas de cuya opinión o verificación considere necesarias lo hagan en el término de ocho (8) días; con todos estos antecedentes, emitirá un informe para conocimiento del Concejo, el que, mediante resolución, declarará el bien de que se trate, como bien mostrenco.

Una vez expedida la correspondiente resolución, se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Arajuno, como propiedad municipal, lo que servirá de base para la posterior adjudicación del predio a favor del peticionario.

**Artículo 11.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE TITULARIZACIÓN.-** Concluido el proceso determinado en los artículos anteriores, regresará todo el expediente a la Unidad de Planificación, la que dispondrá que la Jefatura de Avalúos y Catastros incorpore el nombre de los beneficiarios de la titularización administrativa en el correspondiente catastro y se fije el avalúo respectivo, luego de lo cual expedirá su resolución disponiendo la titularización administrativa a favor de quien hubiere acreditado ser posesionario del mismo, sin perjuicio del derecho de terceros.

No obstante, si la superficie y configuración del lote no cumpliera con las normas mínimas determinadas por la Municipalidad, previamente a la expedición de la resolución, la Unidad de Planificación podrá diseñar un programa de integración parcelaria en el que considerará el derecho del solicitante de que se tratare, y procederá a la adjudicación del lote que resultare de tal programa, estando obligado el beneficiario a acogerse a la resolución de la Unidad de Planificación, salvo que considerare que se han afectado sus derechos, en cuyo caso podrá ejercitar los recursos administrativos que determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En caso de que se determinare la falsedad de la documentación presentada o se encontrare el título de propiedad, la Municipalidad declarará sin efecto el trámite de titularización administrativa. De determinarse la falsedad de la documentación, se pondrá en conocimiento de la autoridad competente esta anomalía.

**Artículo 12.- TASA.-** Determinado el avalúo respectivo, la Dirección Financiera emitirá el título de crédito por el valor de la tasa de titularización que será del cuatro por ciento (4%) del avalúo del predio por una sola vez.

**Artículo 13.- INSCRIPCIÓN Y REGISTRO.-** Una vez expedida la resolución administrativa de titularización a favor del solicitante o, si frente a la negativa en primera instancia, tramitado el recurso de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa, éste se resolviere de forma favorable, se procederá a inscribir la resolución de titularización en el registro que al efecto llevará la Unidad de Planificación y se dispondrá su protocolización en una Notaría Pública, previamente a su inscripción en el Registro de la Propiedad de Arajuno, con lo que concluirá el proceso de titularización.

El beneficiario de la titularización administrativa del bien no podrá transferir su propiedad en el plazo de tres años contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad, aspecto que se deberá marginar en la escritura correspondiente.

### **CAPITULO III**

#### **SANCIONES**

**Artículo 14.-** De conformidad con el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, si se llegare a verificar que una persona natural o jurídica ha procedido a la lotización o urbanización de predios sin fines comerciales, sin contar con la autorización previa de la Municipalidad, sin perjuicio de las acciones judiciales a que hubieren lugar, ésta procederá a sancionarla con una multa por un valor equivalente al del terreno, salvo que el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

**Artículo 15.-** Si el fraccionamiento de un inmueble ubicado en el área urbana o urbanizable se hubiere realizado con fines comerciales, sin perjuicio de la acción penal por el delito previsto en el Artículo 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, su promotor deberá pagar una multa por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor del terreno.

**Artículo 16.-** Quien habiendo obtenido autorización para lotizar o urbanizar un predio de mayor extensión, no cumpliere con lo previsto en la autorización y alterare las normas particulares aprobadas para el efecto, deberá pagar una multa por un valor que irá de cinco (5) a cincuenta (50) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, la que será impuesta por la Dirección de Asesoría Jurídica de acuerdo a la gravedad de la infracción y sin perjuicio de proceder a la reparación de todos los perjuicios que tal incumplimiento hubiere ocasionado a quienes hayan adquirido los lotes resultantes del fraccionamiento.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**Única.-** En la medida en que el procedimiento para la declaratoria de bienes mostrencos establecido en la presente Ordenanza constituye un régimen especial aplicable solamente para los casos de titularización en aplicación de la presente Ordenanza y la que se reforma a través de ella, salvo en estos casos, se mantiene el texto y las disposiciones para la declaratoria de bienes mostrencos en el Cantón Arajuno.

## **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-** Derogase la Ordenanza de Titularización administrativa a favor de poseionarios de predios que carezcan de título inscrito, en el cantón Arajuno, así como todas las disposiciones que se opongán a la presente ordenanza.

**Segunda.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado, en Arajuno a los veintiún días del mes de abril de dos mil quince.

Lic. Elario Tanguila Andy. MSC  
**ALCALDE**

Dra. Isabel Ramírez Jarrín  
**SECRETARIA GENERAL**

## **CERTIFICACION**

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal de Arajuno, **CERTIFICO** que el Concejo Municipal de Arajuno conoció, discutió y aprobó la **“ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TÍTULO INSCRITO EN EL CANTÓN ARAJUNO”**, en Sesiones Ordinarias, desarrolladas en primer debate el 07 de Abril de 2015 y en segundo debate el 21 de Abril de 2015; aprobándose en esta última fecha la redacción definitiva de la misma.

Arajuno, 21 de Abril de 2015.

Dra. Isabel Ramírez Jarrín  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.**- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde en dos ejemplares, original y copia la **“ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TÍTULO INSCRITO EN EL CANTÓN ARAJUNO”** para su respectiva sanción u observación.

Arajuno, 22 de Abril de 2015.

Dra. Isabel Ramírez Jarrín  
**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARAJUNO.-**  
Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la “**ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TÍTULO INSCRITO EN EL CANTÓN ARAJUNO**”, y ordeno su publicación en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución, conforme lo establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Cúmplase.

Arajuno, 29 de Abril de 2015.

Lic. Elario Tanguila Andy. MSc  
**ALCALDE GOBIERNO MUNICIPAL DE ARAJUNO**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.-** Proveyó y firmó, la Ordenanza que antecede, el señor Lcdo. Elario Tanguila Andy, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Arajuno, el 29 de Abril de 2015.- LO CERTIFICO.-

Arajuno, 29 de Abril de 2015

Dra. Isabel Ramírez Jarrín  
**SECRETARIA GENERAL**