REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO

"ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO"

(Zapotillo, 14 de marzo de 2022; N° 03-GADZ-2022)

CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO

Considerando:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "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 artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera. (…) Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales, rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales".

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (…)".

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador determina las competencias exclusivas de los gobiernos municipales entre ellas, las siguientes: **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 ocupación del suelo urbano y rural; y, **2**. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.- En la parte última de dicha norma constitucional, determina así mismo en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y la vivienda digna (…).

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, entre ellos el descrito en el literal f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias.

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellos el señalado en el literal i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda. (…).

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas la determinada en el literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone varias atribuciones al Concejo Municipal, entre ellas la determinada en el literal a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna con independencia de la situación social y económica de las familias y personas.

Que, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dice: Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Que, el artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expresa: Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Constituyen bienes de dominio privado: c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

Que, el artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dice: Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valoración. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.

Que, el artículo 481 inciso quinto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, manifiesta: Para efecto del presente artículo se entiende mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Que, el artículo 1 de la Ley de Registro de la Propiedad, prescribe que la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene algunos objetos, entre ellos el señalado en el literal a) Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos.

Que, el artículo 605 del Código Civil, señala que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño."

Que, el artículo 622 del Código Civil, expresa: 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 artículo 715 del Código Civil, señala: "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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo."

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dice: Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, inherente al ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo, son algunas, entre ellas la determinada en el numeral 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, aprobó en sesiones ordinarias del 21 de marzo y 15 de agosto del 2016 la "Ordenanza para la Delimitación del Perímetro Urbano, Áreas de Expansión Urbana y Áreas de Reserva de la Parroquia de Zapotillo y de las Cabeceras Parroquiales de Limones, Garza Real, Paletillas, Bolaspamba, Mangahurco y Cazaderos", la misma que a la presente fecha se encuentra vigente.

Que, dentro del área urbana y centros poblados del cantón Zapotillo existen bienes inmuebles en posesión de personas naturales y/o jurídicas, que en la actualidad carecen de título de dominio y que por disposición de la Ley pertenecen al Gobierno Municipal.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO

CAPÍTULO I

DEL ÁMBITO, OBJETO, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación: La presente ordenanza, norma el procedimiento para la incorporación de bienes inmuebles mostrencos sin título de propiedad al patrimonio municipal y la titularización administrativa de predios urbanos a favor de sus posesionarios, ubicados en el área urbana de la parroquia Zapotillo, áreas urbanas en las cabeceras parroquiales rurales de Limones, Garzareal, Paletillas, Bolaspamba, Mangahurco y Cazaderos; y, las áreas urbanas de los barrios Ceiba Chica, Jaguay Grande, Miraflores y Valle Hermoso de la parroquia Zapotillo y Ceiba Grande de la parroquia Garzareal.

Artículo 2.- Objeto: La presente ordenanza tiene por objeto lo siguiente:

a) Incorporar al patrimonio municipal de conformidad con la Ley, los inmuebles que se encuentran vacantes o también denominados mostrencos, ubicados en el área urbana de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados.
b) Regular el procedimiento a través del cual las personas naturales o jurídicas que se encuentren en posesión de dichos predios en el cantón Zapotillo, acceden al derecho de propiedad, una vez que se cumplan los requisitos contenidos en la presente ordenanza.

Artículo 3.- Principios: Los principios que rigen y con los que se aplicará la presente ordenanza son de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación, juridicidad, responsabilidad, proporcionalidad, autonomía municipal, legalidad, debido proceso, generalidad, igualdad, justicia social y territorial, solidaridad, dispositivo, simplicidad, celeridad, concentración y de buena fe.

Artículo 4.- Definiciones: Para efectos legales de la presente ordenanza, se deja constancia de las siguientes definiciones:

a) Bienes mostrencos. - Son aquellos bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido y que no tienen título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, en virtud de lo cual, y por mandato de ley, pertenecen al dominio privado de la Institución Municipal.

b) Posesión. - Se entenderá como posesión 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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

c) Posesionario. - Persona natural (mayor de 18 años) o jurídica, de dominio privado o público, que ha permanecido en dominio de un predio con ánimo de señor y dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpida. El posesionario será reputado como dueño de un predio, mientras otra persona no justifique serlo.

d) Beneficiarios. - Son las personas naturales o jurídicas, de derecho privado o público, que luego de cumplir con todos los requisitos del respectivo proceso de titularización o adjudicación, acceden a la posibilidad de legalizar la tenencia de un predio.

e) Predio. - Es un bien inmueble de una cierta extensión superficial, perfectamente delimitado, sobre el cual puede o no existir construcciones o servicios básicos; ubicados en el sector rural o urbano del territorio cantonal.

f) Titularización administrativa. - Acto administrativo público a través del cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, adjudica derechos y obligaciones de manera directa a él/los beneficiarios que han estado en posesión del bien inmueble por más de ocho años y que han cumplido los requisitos y procedimientos establecidos en la presente norma.

CAPÍTULO II

INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS

AL PATRIMONIO MUNICIPAL

Artículo 5.- Iniciativa: La iniciativa para la incorporación y regularización de los bienes vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, podrá ser realizada por la Autoridad Ejecutiva Municipal, servidores públicos municipales y ciudadanía en general.

El artículo 419 del COOTAD, señala que constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, entre ellos los señalados en el literal c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

Artículo 6.- Objetivo: El principal objetivo de este proceso es propiciar que el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y Gestión de Avalúos y Catastros, identifique e incorpore a su patrimonio los bienes vacantes o mostrencos, con el propósito de regularizar su propiedad y, por lo tanto, pasarán a formar parte de sus activos. De esta manera, la Municipalidad dispondrá de bienes inmuebles suficientes para ser entregados a las instituciones públicas del Estado, que tuvieran la necesidad de construir obra pública en beneficio de la comunidad o mejorar a los existentes o para adjudicarlos a personas particulares quienes presentaren interés sobre ellos, en especial a las personas de grupos de atención prioritaria.

Artículo 7.- Competencia: La autoridad competente para declarar y regularizar los bienes inmuebles vacantes o mostrencos es el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, una vez cumplido el procedimiento establecido en la presente ordenanza.

Artículo 8.- Requisitos para la Inclusión al Patrimonio Municipal. - La incorporación y regularización de los bienes vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, estarán amparados en los siguientes documentos y requisitos:

a) Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, luego de identificado el bien, dispondrá del término de quince días para realizar el levantamiento topográfico del predio y elaborar un informe debidamente motivado que determine la factibilidad o no declaratoria del mencionado bien como mostrenco. El informe contendrá las principales características del predio, dimensiones, área, linderos, colindantes, ubicación georreferenciada y más características del predio.

b) Gestión de Avalúos y Catastros, por solicitud de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, realizará el avalúo del predio, clave catastral e historia del catastro.

c) Gestión de Control Urbano, Rural y Riesgos, por solicitud de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, realizará una inspección al predio, quien en su informe establecerá si el bien inmueble se encuentra en posesión y su condición.

d) Dirección Financiera, certificará si consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado, de no constar lo hará una vez que termine el trámite.

e) Registro de la Propiedad, a petición del Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, informará si el bien inmueble debidamente delimitado con sus linderos y cabida se encuentra inscrito bajo algún título traslaticio de dominio, y en caso de existir emitir los certificados respectivos con la información allí constantes.

Una vez cumplidos los requisitos antes señalados, el Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Institución Municipal, remitirá el expediente debidamente foliado al Procurador Síndico Municipal, para que en un término de diez días luego de su revisión y análisis, emita su informe de factibilidad.

Si el proceso cumple con las formalidades y requisitos establecidos, el Procurador Síndico enviará la documentación a la máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo y por su intermedio al Concejo Municipal, para que sea conocido y aprobada la inclusión del bien o bienes al patrimonio municipal.

De determinarse la existencia de algún defecto subsanable en esta etapa, el expediente

volverá a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para su corrección o complementación.

Si por el contrario, existieren defectos graves, inconsistencias, errores sustanciales o cualquier tipo de impedimento, el Procurador Síndico de la Municipalidad, de manera motivada, pedirá el archivo del expediente.

Artículo 9.- Resolución del Concejo Municipal: Con los informes señalados en el artículo precedente, el Alcalde o Alcaldesa pondrá en consideración del Concejo Municipal, para que mediante resolución apruebe o niegue se incluya el predio o predios como bien de dominio privado de la Municipalidad.

Artículo 10.- La declaratoria de bien mostrenco emitida por el Concejo Municipal, deberá ser publicada en el portal web institucional y mediante publicación por la prensa de circulación local en tres días diferentes, que estará a cargo del secretario o secretaria del Concejo.

Artículo 11.- **Reclamos o impugnaciones**: Si hubiese alguien que se considere afectado con la declaratoria, dispondrá del término de veinte (20) días, desde la última publicación, para presentar de manera escrita las objeciones correspondientes, dicho reclamo estará dirigido a la máxima Autoridad Ejecutiva, adjuntándose para el efecto los siguientes documentos:

a) Copia certificada de la escritura pública que transfiera el dominio que le acredite como propietario legal del bien declarado mostrenco, en la cual deberá constar la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Zapotillo.
b) Carta de pago del impuesto predial actualizado del bien en cuestión.
c) Certificado de no adeudar al Municipio del peticionario y de su cónyuge o conviviente (en caso de ser casado o mantener unión de hecho).
d) Certificado actualizado del bien inmueble objeto de reclamo, en el que conste el historial del dominio de dicho bien, otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Zapotillo.

La impugnación a la declaratoria del bien mostrenco, será puesta en conocimiento del Concejo Municipal, instancia que solicitará que en un término de diez (10) días, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; Gestión de Avalúos y Catastros; y, Gestión de Control Urbano, Rural y Riesgos, emitirán los informes respectivos.

Con esta documentación, el Concejo ratificará o rectificará la declaratoria, siendo esta la última instancia posible para que el bien sea incluido al patrimonio municipal. Si se determinase que la reclamación tiene argumentos válidos y se demuestra legalmente que el afectado ejerce derechos sobre el bien declarado mostrenco, el Concejo Municipal mediante resolución, revocará dicha declaratoria, disponiendo además el archivo del expediente.

Artículo 12.- **Registro del bien:** Una vez cumplidas todas las formalidades establecidas en los artículos precedentes, el bien será inscrito como bien de dominio privado de la Municipalidad, resolución que será previamente protocolizada ante Notario Público.

El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Zapotillo, una vez que haya recibido la resolución con la documentación habilitante, hará constar en su archivo el bien como propiedad municipal.

CAPÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN

Artículo 13.- Ámbito de Aplicación: Se entiende por titularización administrativa de predios urbanos, aquel trámite administrativo de bienes inmuebles que carecen de título de propiedad en el área urbana de la parroquia Zapotillo, áreas urbanas en las cabeceras parroquiales rurales de Limones, Garzareal, Paletillas, Bolaspamba, Mangahurco y Cazaderos; y las áreas urbanas de los barrios Ceiba Chica, Jaguay Grande, Miraflores y Valle Hermoso de la parroquia Zapotillo y Ceiba Grande de la parroquia Garzareal.

No será susceptible de titularización, las áreas de terreno que se encuentren con afectaciones por obras o interés público y afectaciones por protección.

Este trámite administrativo, podrá ser optado por los presuntos dueños de los predios en posesión por más de ocho años.

Artículo 14.- Solicitud: El poseedor del predio, presentará ante el Alcalde o Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, una solicitud en especie valorada indicando los siguientes datos:

1. Nombres y apellidos completos, estado civil, edad, ocupación o profesión y demás generales de ley;
2. Ubicación del terreno y los nombres de los vecinos colindantes.

Artículo 15.- Requisitos: Para proceder a la tramitación de la petición, el interesado o interesada deberá acompañar obligatoriamente la siguiente documentación:

a. Declaración juramentada del o los solicitantes, la misma que contendrá:
- La afirmación de que el solicitante a esa fecha está en posesión del terreno por más de ocho años.
- Relación circunstanciada sobre los actos de posesión del bien y de que ésta ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, con el ánimo de señor y dueño.
- La declaración del solicitante en la que afirme que el dominio del bien, así como su uso, goce y tenencia, no han sido materia del pronunciamiento previo de órgano jurisdiccional alguno en estado de cosa juzgada, ni se encuentra en estado de Litis pendencia, en la jurisdicción ordinaria ni en procesos administrativos en el organismo competente.

b. Levantamiento Planimétrico georeferenciado e informe de linderación del bien inmueble realizado con equipo de precisión que será materia de la titularización, elaborado por un profesional a fin a la rama.
c. Certificado del predio emitido por el responsable de Gestión de Avalúos y Catastros Municipales, señalando que se encuentra catastrado el predio a legalizarse.
d. Certificado del predio emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Zapotillo.
e. Copia simple de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del último proceso electoral del solicitante y de su cónyuge.
f. Cualquier documento si los hubiere que justifique la posesión del predio.

g. Pago de tasa por concepto de servicios técnicos y administrativos.
h. Certificado de no adeudar al Municipio.

Artículo 16.- Superficie del Predio: La superficie del predio a legalizarse no podrá ser inferior a cien (100) metros cuadrados, ni superior a trescientos (300) metros cuadrados en el área urbana conforme lo indica la ordenanza.

Artículo 17.- Procedimiento: Una vez presentada la solicitud con la documentación antes señalada, la Autoridad Ejecutiva de manera directa o a través de Coordinación Institucional, mediante memorando dispondrá al Director o Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, en el término de quince (15) días emita informe de procedencia previa inspección realizada en sitio, donde se detallara los linderos y dimensiones del predio, además se hará constar la construcción o construcciones existentes, cercas, acta de conformidad de linderos y dimensiones que contará obligatoriamente con la presencia de los colindantes; y, cualquier otro elemento que constituya actos de posesión. Requerirá al Jefe de Gestión de Avalúos y Catastros, el avalúo del predio en referencia para agregar al expediente.

Artículo 18.- Informe Jurídico: La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, remitirá a la oficina de la Procuraduría Síndica, el expediente con toda la documentación debidamente ordenada y foliada para que emita el informe sobre su pertinencia y cumplimiento de requisitos legales en un término no mayor de diez (10) días.

Además, realizará el correspondiente extracto para sus publicaciones en un medio de circulación cantonal o provincial, así como solicitará su publicación en la página web institucional.

Las publicaciones las realizará el interesado a su costa por tres ocasiones en días distintos, debiéndose adjuntar los ejemplares dentro del expediente administrativo.

Artículo 19.- Oposición: El Alcalde será competente para conocer y resolver en una sola instancia, los trámites de oposición al proceso de titularización de aquellas personas que se

sientan perjudicadas dentro de un plazo de 30 días contados desde la última publicación.

Para optar por este mecanismo de oposición el interesado deberá adjuntar los siguientes documentos:

a) Copia certificada de la escritura pública con la que se demuestre el dominio del inmueble que se pretende titularizar, en la que deberá constar la respectiva razón de inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Zapotillo.
b) Última carta de pago del impuesto predial, respecto al bien reclamado.
c) Certificado de no adeudar a la Institución Municipal del o de los presuntos propietarios.
d) Certificado actualizado del bien inmueble objeto de reclamo, en el que conste el historial del dominio de dicho bien, otorgado por el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zapotillo.
e) Para el caso de las personas fallecidas deberá adjuntarse la posesión efectiva legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Una vez sustanciada y resuelta la oposición a favor del opositor, el proceso de titularización no tendrá ningún efecto y gozará de plena validez el título de propiedad anterior.

En caso de negar la oposición está continuará con el trámite correspondiente para la emisión del título de crédito.

En cualquiera de los dos casos las resoluciones del Alcalde deberán ser motivadas conforme lo determina la Constitución de la República del Ecuador.

Artículo 20.- Emisión de título de crédito: Si el informe jurídico es favorable, éste se presentará al Alcalde o Alcaldesa, para que disponga a la Dirección Financiera, se emita el título o títulos de crédito, para que el peticionario pague en la Oficina de Recaudación

Municipal los valores respectivos, luego del cual el expediente volverá a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para que continúe con el trámite.

Artículo 21.- Cuantía: El valor que debe pagar el solicitante, por concepto de tasas de servicios técnicos y administrativos que preste el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo para la titularización del predio, es del treinta por ciento (30%) del salario básico unificado del trabajador, que lo adjuntará en la solicitud respectiva.

Adicionalmente cancelará una tasa por titularización del lote de terreno en posesión de particulares el valor del avalúo del predio según catastro municipal actualizado, que será establecido por Gestión de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal.

El beneficiario de la titularización del lote de terreno, que no cuente con los recursos económicos suficientes para cancelar el valor del predio, podrá hacerlo abonando la mitad del mismo y la diferencia en cuotas proporcionales hasta por doce meses, quedando con gravamen hipotecario a favor de la Municipalidad hasta la cancelación del valor total, donde se levantará el mismo.

Artículo 22.- Titularización: Una vez que el peticionario haya pagado las respectivas tasas, el Alcalde mediante Resolución Administrativa motivada, titularizará el terreno al peticionario, disponiendo su protocolización en una Notaría Pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad, para que le sirva de título de propiedad, previo el pago de impuesto de alcabala y plusvalía si se generaren.

A la resolución acompañará la solicitud, el levantamiento planímetro de verificación, el informe jurídico, el comprobante de pago de las tasas e impuestos respectivos, y cualquier otro documento que considere habilitante.

La Resolución Protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, debe entregarse en la Procuraduría Síndica una copia certificada y tres ejemplares en copias simples, que serán distribuidos a las Dependencias Municipales correspondientes para su constancia y registro. Dichos gastos deberán ser asumidos en su totalidad por el administrado que solicite el procedimiento establecido en este Título.

Artículo 23.- Beneficiario: El beneficiario de la titularización del predio por este medio, será por una sola vez, no pudiendo ser beneficiario en lo posterior con una nueva adjudicación en el cantón Zapotillo.

Artículo 24.- RESERVA DE DERECHO: El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, de comprobar dolo o falsedad en los hechos declarados o documentos presentados bajo juramento, se reserva el derecho de dejar sin efecto el acto o los actos administrativos emitidos, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que se deriven de aquello.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera: Una vez que la Institución Municipal cuente con el catastro urbano actualizado incorporará al patrimonio municipal los bienes mostrencos ubicados en el área urbana de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales rurales y centros poblados de los barrios, conforme se establece en el artículo 1 de la presente ordenanza; posteriormente se iniciará la fase de titularización de los bienes urbanos en posesión de particulares de forma ordenada y previo cumplimiento de los requisitos establecidos.

Segunda: Se autoriza al Alcalde o Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, realice la titularización administrativa de predios urbanos en posesión de particulares señalados en el capítulo III de la presente ordenanza, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ordenanza, esto con la finalidad de agilitar los procesos de legalización; y, cuando la adjudicación sea a favor de instituciones públicas para la construcción de obra pública en beneficio de la comunidad, el Concejo resolverá de manera individual cada requerimiento, en los términos previstos en el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Tercera: Lo no contemplado y regulado en la presente ordenanza, se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; y, más normativas que el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón

Zapotillo expida para el efecto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera: Por cuanto a la presente fecha, la Institución Municipal aún no cuenta con un catastro urbano actualizado, hasta que exista el mismo la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y Gestión de Avalúos y Catastros, trabajarán en conjunto para la elaboración de un catastro sectorizado según cronograma de trabajo establecido, para lo cual se les dotará de personal técnico suficiente, medios tecnológicos y logística, paso previo para la incorporación de bienes mostrencos o vacantes al patrimonio municipal.

Segunda: El Jefe del área de Comunicación y Relaciones Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, en un plazo de ciento veinte días de puesta en vigencia la ordenanza, realizará un proceso masivo de información del contenido de la presente ordenanza a la comunidad en la radio municipal y medios digitales.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

La presente ordenanza deroga cualquier otra que se haya dictado con anterioridad o resolución alguna que se oponga a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo y sancionada favorablemente por el Alcalde, la misma que será publicada en la Gaceta Municipal del dominio Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, a los 14 días del mes de marzo de dos mil veintidós.

Firmado electrónicamente por:
OLIVER EFREN VIDAL SARANGO

Ing. Oliver Efrén Vidal Sarango
ALCALDE DEL CANTÓN ZAPOTILLO

Firmado electrónicamente por:
EDWIN WLADIMIR SANCHEZ OVIEDO

Ab. Edwin Wladimir Sánchez Oviedo
SECRETARIO GENERAL DEL GAD-ZAPOTILLO

CERTIFICO: Que la presente "**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO**"; fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de julio del dos mil veintiuno y en sesión ordinaria celebrada el 14 de marzo del dos mil veintidós.

Zapotillo, 14 de marzo de 2022.

Firmado electrónicamente por:
EDWIN WLADIMIR SANCHEZ OVIEDO

Ab. Edwin Wladimir Sánchez Oviedo
SECRETARIO GENERAL DEL GAD-ZAPOTILLO

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.

Señor Alcalde:

Conforme lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, procedo a remitir a su Autoridad la "**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE**

PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO", en tres ejemplares originales para su respectiva sanción.-

Zapotillo, 15 de marzo de 2022.

Firmado electrónicamente por:
EDWIN WLADIMIR SANCHEZ OVIEDO

Ab. Edwin Wladimir Sánchez Oviedo

SECRETARIO GENERAL DEL GAD-ZAPOTILLO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la "**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO**", procédase de acuerdo a Ley. Cúmplase y Notifíquese.-

Zapotillo, 21 de marzo de 2022.

Firmado electrónicamente por:
OLIVER EFREN VIDAL SARANGO

Ing. Oliver Efrén Vidal Sarango

ALCALDE DEL CANTÓN ZAPOTILLO

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.

CERTIFICO: Que el Ingeniero Oliver Efrén Vidal Sarango, Alcalde del cantón Zapotillo, sancionó y firmó la presente "**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE**

INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO", de acuerdo a la normativa legal vigente en la fecha antes indicada.

Zapotillo, 23 de marzo de 2022.

Firmado electrónicamente por:
EDWIN WLADIMIR SANCHEZ OVIEDO

Ab. Edwin Wladimir Sánchez Oviedo

SECRETARIO GENERAL DEL GAD-ZAPOTILLO