

**GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN GUANO**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 264, de la Constitución de la República del Ecuador, concede a las Municipalidades facultades legislativas para dictar sus propios actos decisorios a través de ordenanzas municipales;

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República determina que el acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, constituye un fin esencial, satisfacer las necesidades colectivas del vecindario, procurando su bienestar material y social, a través de la protección de sus derechos y su pleno ejercicio y planificando el desarrollo físico, económico y cultural del cantón;

Que, el artículo 596 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), confiere facultades a las municipalidades para transferir sin necesidad de pública subasta, los solares y viviendas, entre otras, a personas de modestos recursos o a entidades con finalidad social, previa expropiación especial para regularización de asentamiento urbanos;

Que, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe que son bienes municipales aquellos sobre los cuales las municipalidades ejercen dominio;

Que, el inciso segundo del artículo 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe que los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles. En consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencia, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición;

Que, el artículo 417 del COOTAD, señala cuales son los bienes que el Estado, ha puesto bajo el dominio municipal;

Que, el artículo 419 del COOTAD, señala cuales son los bienes de dominio privado, que no están destinados a la prestación directa de un servicio público;

Que, de conformidad con el artículo 429 de la COOTAD, las personas naturales o jurídicas, así como las instituciones sociales, tienen libertad de usar y gozar de los bienes municipales de uso público sin otras restricciones que las impuestas por la Constitución, la ley, ordenanzas y reglamentos respetivos;

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

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

Que, los fallos de triple reintegración emanada por la ex Corte Suprema de Justicia del Ecuador, que son de aplicación obligatoria, disponen que las municipalidades son competentes respecto a la transferencia de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas de sus cantones; y,

En uso de las atribuciones que la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), le confiere;

Expide:

LA ORDENANZA DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS URBANAS Y CENTROS URBANOS PARROQUIALES EN EL CANTÓN GUANO.

CAPITULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- La presente Ordenanza, tendrá vigencia y aplicación en la jurisdicción del cantón Guano, sean estos urbanos y centros urbanos parroquiales; y, por el objeto, sobre bienes inmuebles cuya titularidad de dominio no ha sido legalizada.

Art. 2.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano, es propietario de los bienes inmuebles, públicos y privados, producto de la cesión de los diferentes proyectos de urbanizaciones, lotizaciones o cualquier otro tipo de fraccionamiento de suelo que se contempla en las ordenanzas municipales, de los bienes que no tienen dueño conocido, es decir los que carecen de historial conforme a derecho.

Art. 3.- Por el objeto de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, para la adjudicación de tierras está limitada por la competencia que nace de la LEY ORGANICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES; y, por la dimensión de los predios cuyo título se solicita, comprendiendo las siguientes áreas máximas:

1. Los inmuebles situados en las áreas urbanas que se encuentren dentro del perímetro urbano, se los podrá legalizar sin límite de extensión;
2. En los centros urbanos parroquiales, se podrá legalizar los bienes vacantes, y otros que por cualquier razón no se encuentren registrados, y con una dimensión de no mayor a los 3.000 metros cuadrados;
3. En ningún caso podrá adjudicarse predios determinados dentro del Art.- 415 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), cuyas excepciones las determinara el Concejo Municipal del GAD- cantón Guano.

CAPITULO II.

REQUISITOS, FORMALIZACION Y PROCEDIMIENTO

Art. 4.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Guano, mediante Resolución Administrativa podrá aprobar la legalización de los inmuebles que se encuentren en condición establecida en el artículo anterior, a los interesados que demuestren dicha posesión conforme el procedimiento que establezca la presente Ordenanza.

Art. 5.- DE LOS REQUISITOS.-

El peticionario (a), deberá dirigirse al señor Alcalde del cantón Guano, mediante formulario general de servicios, solicitando que, se dé trámite a su petición de legalización del bien inmueble; al cual adjuntara las siguientes certificaciones y documentos:

- 1.- Cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizados;
- 2.- Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Guano;
- 3.- Levantamiento Planimétrico del bien inmueble que será materia de la legalización, elaborado por un Ingeniero Civil o Arquitecto;
- 4.- Certificación de ejes viales otorgado por la Dirección de Gestión y Planificación, con la ubicación del inmueble a ser legalizado, en la que no esté afectado por dicho eje vial.
- 5.- Certificado del bien inmueble conferido por el Jefe de Avalúos y Catastros que justifique:
 - a).-Que, el bien inmueble se encuentre en zona urbana, de expansión urbana o Centro Urbano Parroquial del cantón Guano.
- 6.- Pago de tasa por inicio del proceso e inspección técnica, de conformidad con el artículo 7 literal a) de la presente ordenanza;
- 7.- Certificado de bienes raíces emitido por el Registrador de la Propiedad;
- 8.- Declaración juramentada del peticionario (a), la misma que contendrá:
 - a) La afirmación de que el solicitante a esa fecha está en posesión del terreno por más de diez años; y, que no afecta a terceras personas.
 - b) Relación circunstanciada sobre los actos de posesión del bien y de que ésta, ha sido pacífica, ininterrumpida y pública con el ánimo de señor y dueño;
 - c) 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 pendency, en la jurisdicción ordinaria ni en procesos administrativos en el organismo competente;
- 9.- Información sumaria de dos testigos; mismos que, deberán ser vecino y/o colindante del predio, en donde conste la declaración expresa e inequívoca de que el peticionario (a), está en posesión del terreno durante el tiempo antes señalado de que esta, ha sido pacífica, ininterrumpida y pública con el ánimo de señor y dueño;

Art. 6.- PROCEDIMIENTO:

1.- La Dirección de Gestión y Planificación, receptorá el trámite de legalización y revisará minuciosamente el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo precedente.

De existir falencias, correcciones en documento alguno, presentado el peticionario (a), deberá presentar en el término de 10 días, las correspondientes correcciones que hubiere lugar.

2.- El peticionario (a), asistirá a la Dirección de Gestión y Planificación, para ser notificado con la fecha y hora programada para la inspección y suscribirá una constancia de lo actuado; el

petionario debe brindar las facilidades que se requiera.

La Dirección de Gestión y Planificación levantara un acta de la inspección; la cual deberá ser realizada de manera pormenorizada sobre los hechos evidenciados, respecto de la posesión del inmueble materia de legalización.

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

3.- Una vez reunidos los requisitos señalados s en los Arts. 5 y 6 de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión y Planificación remitirá el expediente al Departamento de Sindicatura, quien efectuara el extracto para las publicaciones.

Las publicaciones se efectuaran por tres días de forma consecutiva, en uno de los diarios de mayor circulación a nivel provincial; una vez realizadas las publicaciones, se establece el término de 10 días para que; quien se creyere tener interés, oposición o reclamo a la Legalización del bien inmueble pueda hacerlo, sin perjuicio que el GAD Municipal publique en la Página WEB del mismo.

Una vez ejecutoriado el término establecido, el Departamento de Sindicatura, remitirá a la Secretaria General, para ser elaborada la Resolución de Legalización del inmueble.

4.- La Secretaria General, una vez efectuada la resolución, remitirá todo el expediente al Departamento de Gestión y Planificación; quién a su vez notificará a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a fin de crear o modificar las claves catastrales del bien a legalizar;

5.- La Jefatura de Avalúos y Catastros emitirá el formulario de legalización a fin de ser cancelado el título de crédito, de conformidad con el artículo 7 literal b) o c) según sea el caso de la presenta ordenanza. De igual forma se creara las correspondientes claves catastrales en el Departamento de Rentas;

6.- La Dirección de Gestión y Planificación, una vez verificados los pagos, remitirá la documentación a fin de ser protocolizada en una de las notarías del país; y, posteriormente para su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guano.

Art. 7.- TASAS Y VALORES A PAGAR.- El beneficiario deberá cancelar en ventanilla de recaudación lo siguiente:

- a) Tasa por trámites administrativos realizados en el proceso: 10% de la remuneración básica unificada
- b) Valor de legalización del bien inmueble correspondiente al 6% del avalúo catastral del terreno.
- c) En caso de existir construcciones, al precio del terreno se añadirá el 4% del valor de la/las construcciones existentes y se deberá realizar los planos de construcción, a fin de legalizar en la Jefatura y/o Dirección de Gestión y Planificación.

Art. 8.- FORMALIZACIÓN Y GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.- Por las condiciones especiales y de excepción que se regula en esta Ordenanza los gastos que demande el presente trámite hasta su legalización, estará a cargo del beneficiario (a).

Art. 9.- RESOLUCIÓN DE LA LEGALIZACIÓN.- Toda legalización de tierras realizada por aplicación

de esta Ordenanza lleva implícito la condición Resolutoria tácita.

Art. 10.- OPOSICIÓN.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, será competente para conocer y resolver en una sola instancia, los trámites de oposición a la legalización y de presentación de título debidamente inscrito sobre el bien que se legalizare.

Una vez sustanciada y resuelta la oposición, dicha legalización no tendrá ningún efecto y gozará de plena validez el título de propiedad anterior.

Si se declarare la Resolución de la legalización, el adjudicatario no podrá reclamar el valor de las mejoras, construcciones y cultivos introducidos en el predio materia de legalización y responderá de los daños causados.

No obstante, se deja a salvo el derecho a ejercer la acción contencioso administrativa por parte de quien tenga interés en ella.

Art. 11.- CADUCIDAD.- Las adjudicaciones de bienes inmuebles previstas en la presente Ordenanza caducará ipso-jure (Pleno Derecho), sin necesidad de que así lo declare él señor Alcalde ni de otra formalidad, en el plazo de 90 días contados desde la fecha de notificación de la legalización por parte de la Municipalidad, si es que no se ha protocolizado e inscrito debidamente la escritura de legalización dentro del referido plazo.

Art. 12.- Sin perjuicio de la acción resolutoria sancionada por el señor Alcalde y si el proceso de legalización se tuviere conocimiento por cualquier medio que se ha cometido algún tipo de infracción penal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, remitirá a través de la Alcaldía, el expediente a la Fiscalía competente para la iniciación de la respectiva instrucción fiscal, de haber mérito para ello.

Art. 13.- Una vez, realizada la respectiva resolución de adjudicación por parte de la máxima autoridad; y, se haya realizado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, de existir algún error dentro de la legalización sea por escritura o numeración, el interesado podrá solicitar la rectificación del mismo.

Para lo cual presentara una solicitud, dirigida al señor Alcalde, quien dispondrá a la Dirección de Gestión y Planificación, Departamento de Sindicatura, estudien la petición y posteriormente emitirán el correspondiente informe al señor Alcalde.

Emitidos los informes por las dependencias mencionadas, la máxima autoridad a través del acto administrativo, aprobará o negará la petición formulada; notificando al peticionario y al Registrador de la Propiedad del cantón Guano, a fin de que se proceda con la rectificación.

El acto administrativo emitido por la máxima autoridad será protocolizado en cualquier notaria del país, para los efectos legales correspondientes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Respecto a la oposición, formulada por parte de algún interesado dentro del trámite o concluido el mismo; de conformidad con el artículo 205 del Código Orgánico General de Procesos deberá presentar la correspondiente escritura pública, para dejar sin efecto la legalización del predio materia de Litis, por parte del GAD Municipal de Cantón Guano; previo los informes correspondientes por parte de la Dirección de Gestión y Planificación y el Departamento de

Sindicatura, mismos que serán presentados al Concejo del GAD Municipal de Guano, para su análisis y posterior aprobación;

SEGUNDA.- En el sector urbano la presente ordenanza se aplicará de manera inmediata;

TERCERA.- Los tramites de Legalización de Tierras, que permanezcan dentro de cualquier dependencia del GADM-CG; y, que, por más de tres meses no exista ningún tipo de interés por parte del peticionario, el secretario de la dependencia institucional sentara la razón sobre el tiempo transcurrido y se archivará la petición de legalización.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Las solicitudes de Titularización Administrativa de Predios Urbanos en Posesión de Particulares y/o Públicos en el Cantón Guano, que se hubieren presentado con anterioridad a la expedición de esta Ordenanza, continuarán tramitándose con sujeción a la normativa anterior en todo cuanto no se oponga a la normativa de mayor jerarquía.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- DEROGATORIAS: Derogase todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su Sanción y Publicación en el Registro Oficial, de conformidad al Art. 324 del COOTAD.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, a 02 de marzo del 2.018.

Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG

Abg. Héctor Silva G.
SECRETARIO DEL CONCEJO.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Certifico: Que la presente **ORDENANZA DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS URBANAS Y CENTROS URBANOS PARROQUIALES EN EL CANTÓN GUANO**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, en primer debate en sesión ordinaria del 18 de agosto de 2017; y, en segundo debate en sesión ordinaria del 02 de marzo del 2.018.

Abg. Héctor Silva G.
SECRETARIO DEL CONCEJO.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN.- Promúlguese y ejecútese.- Guano, a los 05 días del mes de marzo del 2018.

Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG

SECRETARÍA DEL CONCEJO.- CERTIFICA: Que sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS URBANAS Y CENTROS URBANOS PARROQUIALES EN EL CANTÓN GUANO**, el Lic. Oswaldo Estrada Avilés Alcalde del GAD Municipal de Guano, a los 05 días del mes de marzo del 2018, siendo las 11 horas en la mañana.

Abg. Héctor Silva G.
SECRETARIO DEL CONCEJO.