

**Oficio: 026-CIR-PROSE-GADMG-2019**  
**Girón, 18 de septiembre de 2019**

***Señores profesionales interesados***

*Reciba un cordial saludo y deseo de éxitos en sus funciones que bien desempeña diariamente.*

*Pongo a su disposición la "ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN SOCIAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN GIRÓN" la cual fue aprobada por el Concejo Cantonal de Girón en fecha 04 de septiembre de 2019, normativa que deroga las disposiciones contempladas en la "ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN SOCIAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN GIRÓN que fue promulgada el 26 de marzo del 2018.*

*Sin otro en particular que comunicar, suscribo de Usted, con sentimientos de consideración y estima.*

**Atentamente,**

*DMP.*

**Abg. Daniel Maldonado Avila**  
**PROSECRETARIO**

*Nota.- Adjunto lo indicado*

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GIRÓN**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 30.- de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica."

**Que**, el artículo 66.- de la Constitución de la República del Ecuador en su numeral 26 en forma expresa manifiesta: "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 artículo 264, numeral 2 de la Constitución del Ecuador expresa: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:...

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."...

**Que**, el artículo 4.- del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal f), señala que los fines de los gobiernos autónomos descentralizados es 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 circunscripciones territoriales.

**Que**, el artículo 55, literal b) del COOTAD expresa: "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..."

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón..."

**Que**, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, detalla claramente las clases de bienes incluidos los que pertenecen al Gobierno Autónomo Municipal: "Son bienes de los gobiernos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio..."



**Que**, el artículo 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce como bienes de dominio privado del Concejo Municipal.- c) Los bienes Mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

**Que**, el artículo 426 del COOTAD expresa: "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 valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente."

**Que**, el artículo 481 del COOTAD, en el inciso cuarto determina: "Para efecto del presente artículo se entienden 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 por regularizar bienes mostrencos."

**Que**, el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo expresa: "Artículo 76.- Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo. La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la



regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes. Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras. En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte. De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.”.

**Que,** la codificación del Código Civil ecuatoriano en su Art. 715, expresa: “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 artículo 167 del Código Orgánico Administrativo expresa: “Notificación a través de un medio de comunicación. El acto administrativo se notificará a través de un medio de comunicación en los siguientes supuestos: 1. Cuando las personas interesadas sean desconocidas. 2. Cuando el acto tenga por destinatario a una pluralidad indeterminada de personas. 3. Cuando las administraciones públicas estimen por la notificación efectuada a un solo interesado es insuficiente para garantizar la notificación a todos, siendo, en este último caso, adicional a la notificación



efectuada. 4. Cuando se trata de actos integrantes de un procedimiento de concurso público. 5. Cuando se ignore el lugar de la notificación en los procedimientos iniciados de oficio. 6. Cuando esté expresamente autorizado por la ley. La notificación a través de uno de los medios de comunicación es nula cuando la administración pública tiene o no puede tener, por cualquier mecanismo legal, acceso a la identificación del domicilio de la persona interesada o es posible practicar la notificación por los medios previstos.”.

**Que,** el artículo 168 del Código Orgánico Administrativo expresa: “Forma de ejecutar la notificación a través de uno de los medios de comunicación. La notificación prevista en el artículo precedente se efectuará por: 1. Publicaciones que se realizarán en dos fechas distintas, en un periódico de amplia circulación del lugar. De no haberlo, se harán en un periódico de la capital de provincia, asimismo de amplia circulación. Si tampoco hay allí, en uno de amplia circulación nacional. Las publicaciones contendrán el texto del acto administrativo y se agregarán al expediente. 2. Mensajes que se transmitirán en dos fechas distintas, por lo menos tres veces al día, en una radiodifusora de la localidad, en un horario de seis a veintidós horas y que contendrán el texto del acto administrativo. La o el propietario o la o el representante legal de la radiodifusora emitirán el certificado que acredite las fechas y horas en que se realizaron las transmisiones de mensajes y una copia del audio. La notificación por la radio se realizará cuando, a criterio de la administración pública, este sea el principal medio de comunicación del lugar. Se puede publicar también a través de los medios de difusión institucionales. Esto no sustituirá a la notificación que deba hacerse a través de uno de los medios de comunicación. Serán nulas las publicaciones que contengan un extracto del acto administrativo. El acto administrativo se considera notificado, transcurridos diez días después de su publicación.”.

**Que,** el artículo 321.- *Ibidem.*- de la Sección Segunda.- Tipos de Propiedad.- dispone: “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,** en el Cantón y sus cabeceras parroquiales existen bienes inmuebles tanto urbanos como dentro de la zonas de expansión urbana y en las cabeceras parroquiales, en posesión de los ciudadanos gironenses, los que



*en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la Ley son de propiedad municipal, por lo que la presente Ordenanza vendrá a dar una real solución a este problema social.*

**Que**, la regularización de la titularidad de aquellos bienes que carecen de dueño en las zonas rurales, corresponde a la autoridad agraria nacional, en función de lo previsto en la Ley Orgánica de Tierra Rurales y Territorios Ancestrales, conforme lo dispone entre otros sus artículos 2, 32, 85 literal a) y 87 literal a).

**Que**, el suelo rural podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

**Que**, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, el artículo 57, literal a), y el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**“ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN SOCIAL DE  
REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS  
EN EL CANTÓN GIRÓN.”.**

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto.-** Mediante la presente ordenanza el Concejo Municipal establece los procedimientos de regularización, adjudicación y titularización administrativa de predios, lotes y fajas que carezcan de título de propiedad; y, de los títulos que tengan derechos y acciones singulares.

La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.

**Artículo 2.- Ámbito.-** La presente normativa tendrá actuación en el suelo urbano; y, suelo rural de expansión urbana siempre y cuando los lotes presten condiciones para uso urbano en concordancia con el numeral 3 del Art. 19 de la LOTUS y no estén enmarcados dentro de las aptitudes que se

determinan en el Art. 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

En caso de derechos y acciones singulares esta normativa tendrá actuación tanto en la zona urbana y la zona rural.

**Artículo 3.- Fundamentos.-** El Concejo Municipal, considerando que los actos posesorios que algunos ciudadanos gironenses mantienen sobre determinados bienes inmuebles mostrencos; y, en derechos y acciones singulares, dentro del cantón, reconocen la necesidad de: adjudicar, regular, legalizar la tenencia y otorgar escrituras públicas a los poseedores de estos terrenos.

Garantizar un auténtico ejercicio de los derechos de dominio de sus habitantes. Conceder y legalizar el dominio de las tierras, siempre y cuando sobre estas no posean algún gravamen, que prohíba o limite su propiedad.

Cuantificar y establecer un valor y precio justo que se deberá pagar por las adjudicaciones y venta de lotes y fajas de terreno, apegándose a la realidad socio-económica de los solicitantes poseedores y a los informes técnicos.

**Artículo 4.- Definiciones.-**

- a) **Posesión.-** Tenencia de buena fe de una cosa determinado, con el ánimo de señor y dueño por un lapso ininterrumpido mínimo de CINCO (5) AÑOS, 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.
- b) **Beneficiarios.-** Persona a quien se adjudica el bien inmueble, que demuestre haber estado en posesión de algún predio.
- c) **Bienes Mostrencos.-** Se considerarán como bienes mostrencos a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido y que no tengan título debidamente inscrito, pudiendo dividirse estos bienes en:

**1.- Lotes.-** Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con la Ordenanza Municipal, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.



**2.- Fajas.-** Se entenderá como tales a las porciones de terrenos que por su reducida dimensión o porque proviene de remanentes, rellenos, sobrantes de apertura de vías, caminos, canales y otros, no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni puedan ser consideradas como para implementar en ellas espacios verdes.

- d) Adjudicación Forzosa.-** Adjudicación que procede, cuando una faja de terreno de propiedad del Gobierno Municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubiere presentado como oferentes, algunos de los propietarios colindantes, el gobierno municipal procede a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla.
- e) Adjudicación.-** Resolución administrativa de declaratoria de bien mostrenco, adjudicación o venta por parte del GAD Municipal, que el beneficiario hará protocolizar y registrar en el Registro de la Propiedad del Cantón Girón.
- f) Derechos y acciones singulares.-** Son derechos y acciones que una persona posee sobre una propiedad, cuando existen dos o más personas que ejercen un derecho de propiedad sobre el mismo bien, es decir la parte que tiene una persona en un inmueble que no está dividido legalmente.
- g) Podemos entenderlo de manera más práctica:** que el bien inmueble está dividido físicamente de hecho, en dos o más partes y que a su vez le corresponden a dos o más personas, que aún no han realizado la división legal, pero que se encuentran posesionados dentro de linderos específicos bajo la cavidad de linderos generales de la propiedad.
- h) Artículo 5.- Resolución.-** La legalización de tierras se realizará mediante una resolución administrativa previo informes técnicos: Jefatura de Control Urbano, Rural y Patrimonio; Jefatura de Avalúos y Catastros; Dirección Administrativa Financiera; y, Jurídico.

**Artículo 6.- Las Inspecciones.-** Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el terreno o predio, objeto de la legalización y regularización, por parte de los técnicos: de las jefaturas de control urbano, rural y patrimonio; avalúos y catastros; y, procuraduría síndica.



**Artículo 7.- Dimensiones de los terrenos.-** Si el área de terreno a adjudicarse es menor a la determinada en los planes de ordenamiento territorial u ordenanza respectiva, se considerará un margen de tolerancia del 35%, de superar este porcentaje se tramitará como faja.

El predio a regularizarse deberá cumplir con las normas técnicas de planificación territorial vigentes en el cantón.

## **CAPÍTULO II**

### **PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS POR PARTE DEL GAD MUNICIPAL.**

**Artículo 8.- Bienes Municipales de dominio privado.-** Son todos aquellos que los determina el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los bienes abandonados y sin posesionario serán de propiedad municipal y pasarán a formar parte de los bienes de dominio privado de la Municipalidad.

**Artículo 9.- Identificación del Bien Mostrenco.-** Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada y de oficio el GAD Municipal de Girón, puede solicitar la identificación de un bien mostrenco y su incorporación al patrimonio municipal.

**Artículo 10.- Jefatura de Control Urbano, Rural y Patrimonio.-** Por ser de su competencia, en los posibles casos de bienes mostrencos por regularizarse a favor del GAD Municipal de Girón, realizará los siguientes informes:

- a)** Realizará la inspección respectiva y efectuará el levantamiento planimétrico, a fin de determinar claramente la ubicación, superficie, linderos y condiciones del bien inmueble.
- b)** Emitirá el informe de regularización urbana, esto es determinar si el bien se trata de un lote o faja; y, de las afecciones existentes para estos predios.
- c)** Certificará si el predio motivo de la solicitud de regularización se encuentra o no en una zona de riesgo.



**Artículo 11.- Jefatura de Avalúos y Catastros.-** El Jefe de Avalúos y Catastros realizará la inspección del predio a regularizarse y en base al levantamiento planimétrico realizado verificará su correcto emplazamiento en el catastro; el área del terreno y construcción; colindantes actuales y anteriores; informe de linderación y más datos inherentes al levantamiento.

**Artículo 12.- Dirección Administrativa Financiera.-** Certificará si el terreno consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado, de no constar lo hará una vez que termine el trámite.

**Artículo 13.- Departamento Jurídico.-** A través del Procurador Síndico Municipal, en base a los informes de la Dirección Administrativa Financiera; la Jefatura de Control Urbano, Rural y Patrimonio; y, la Jefatura de Avalúos y Catastros, emitirá un informe jurídico de la factibilidad de la regularización del predio, previa solicitud al Registro de la Propiedad sobre algún título de dominio inscrito.

### **CAPÍTULO III**

#### **LA ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES MOSTRENCOS**

**Artículo 14.- Procedencia Legal.-** Los bienes mostrencos clasificados como lotes, que se encuentren en posesión libre, ininterrumpida y pacífica, por un lapso mínimo de cinco años, se legalizarán en base a la presente Ordenanza.

Las fajas municipales podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta y/o adjudicación forzosa por los propietarios de los predios colindantes, pero de haberse adjudicado a personas que no fueren colindantes, dicha adjudicación así como su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad será nula.

**Artículo 15.- Requisitos.-** Para solicitar escrituras de lotes, los poseedores deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Petición al Alcalde debidamente motivada y fundamentada, solicitándole, la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión;
- b) Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado;



- c) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente: no encontrarse impedido para obligarse y contratar; estar en posesión del bien en forma libre, pacífica e ininterrumpida por un mínimo de cinco años; ubicación del predio con la descripción de los linderos actualizados detallados de punto a punto, georeferenciados en el sistema de coordenadas WGS84, ubicación y área del predio; todo de acuerdo al levantamiento planimétrico que deberá adjuntarse a la declaración juramentada; que sobre el bien inmueble en mención no exista reclamo, discusión o propietario legítimo; y, se indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón de toda responsabilidad por la información proporcionada.*
- d) Levantamiento planimétrico del terreno que solicita su regularización, indicando la ubicación, cabida, coordenadas, informe de linderación y colindantes (actuales y anteriores); en formato físico y digital (archivo .dxf)*
- e) Certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Girón, de que el bien no se encuentra registrado.*
- f) Certificado de **NO** adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón.*

*Toda esta documentación será revisada al momento de su ingreso por parte del Prosecretario quien remitirá al Procurador Síndico para la calificación de la documentación. Con la calificación favorable el señor Alcalde sumillará a las respectivas jefaturas y departamento jurídico, para el inicio del trámite respectivo.*

**Artículo 16.- Dirección Administrativa Financiera.-** Emitirá un informe dirigido a la Procuraduría Síndica, certificando que el terreno solicitado consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado, de no constar lo hará, luego de cumplir el respectivo trámite; informará que el bien no es necesario a la administración, que no está afectado con gravamen alguno, ni ha sido declarado para utilidad pública alguna, que el mismo no ha tenido un uso específico municipal y que es más conveniente su venta y enajenación perpetua a favor del posesionario o



colindante según los casos de lotes o fajas, que permitan el mejoramiento de las condiciones de vida de dichos poseionarios o colindantes.

**Artículo 17.- Jefatura de Control Urbano, Rural y Patrimonio.-** El funcionario de esta Jefatura emitirá un informe a la Procuraduría Síndica, de acuerdo a la inspección y el levantamiento planimétrico presentado por el solicitante; además de lo establecido en el artículo 10 de la presente Ordenanza.

**Artículo 18.- Jefatura de Avalúos y Catastros.-** El funcionario de esta oficina emitirá un informe a la Procuraduría Síndica, de acuerdo a lo establecido en el **artículo 11** de la presente Ordenanza.

**Artículo 19.- Procuraduría Síndica.-** El Procurador Síndico Municipal, en base a los informes de la Dirección Administrativa Financiera; la Jefatura de Control Urbano, Rural y Patrimonio; y, la Jefatura de Avalúos y Catastros, emitirá un informe jurídico favorable sugiriendo a alcaldía se proceda a realizar la publicación del extracto de adjudicación.

**Artículo 20.- Requisitos para solicitar la adjudicación de fajas.-** Se presentará los siguientes requisitos:

- a) Petición al Alcalde debidamente motivada y fundamentada, solicitándole la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión;
- b) Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente: no encontrarse impedido para obligarse y contratar; estar en posesión del bien en forma libre, pacífica e ininterrumpida por un mínimo de cinco años; ubicación del predio con la descripción de los linderos actualizados detallados de punto a punto, georeferenciados en el sistema de coordenadas WGS84, ubicación y área del predio; todo de acuerdo al levantamiento planimétrico que deberá adjuntarse a la declaración juramentada; que sobre la faja en mención no exista reclamo, discusión o propietario legítimo; y, se indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado



*Municipal de Girón de toda responsabilidad por la información proporcionada.*

- d) Levantamiento planimétrico del terreno que solicita su regularización, indicando la ubicación, cabida, coordenadas, informe de linderación y colindantes (actuales y anteriores); en formato físico y digital (archivo .dxf).*
- e) Certificado del bien inmueble al que se desea incorporar la faja de terreno, conferido por el Registrador de la Propiedad.*
- f) Certificado de **NO** adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón.*

*Para la adjudicación de los terrenos a los que se refiere este artículo, se aplicará a los procedimientos de la subasta que consagra el Art. 481 del COOTAD.*

*Toda esta documentación será revisada al momento de su ingreso por parte del Prosecretario quien remitirá al Procurador Síndico para la calificación de la documentación. Con la calificación favorable el señor Alcalde sumillará a las respectivas jefaturas y departamento jurídico, para el inicio del trámite respectivo.*

#### **CAPITULO IV**

##### **REGULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES**

**Artículo 21.- Requisitos.-** *Para solicitar la regularización y titularización de bienes en posesión que tienen títulos inscritos con derechos y acciones singulares, se requerirá:*

- a) Solicitud al Alcalde debidamente fundamentada y motivada, pidiendo la singularización del predio.*
- b) Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado;*
- c) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente: no encontrarse impedido para obligarse y contratar; estar en posesión del bien en forma libre, pacífica e ininterrumpida por un mínimo de*



cinco años; ubicación del predio con la descripción de los linderos actualizados detallados de punto a punto, georeferenciados en el sistema de coordenadas WGS84, ubicación y área del predio; todo de acuerdo al levantamiento planimétrico que deberá adjuntarse a la declaración juramentada; que sobre el bien inmueble en mención no exista reclamo de otro o más propietarios, y, se indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón de toda responsabilidad por la información proporcionada.

- d) Levantamiento planimétrico del terreno que solicita su singularización, indicando la ubicación, cabida, coordenadas, informe de linderación y colindantes (actuales y anteriores); en formato físico y digital (archivo .dxf).
- e) Certificado de ventas y gravámenes con historial de 15 años, de haber antecedente, conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Girón.
- f) Certificado de **NO** adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón.

Toda esta documentación será revisada al momento de su ingreso por parte del Prosecretario quien remitirá al Procurador Síndico para la calificación de la documentación. Con la calificación favorable el señor Alcalde sumillará a las respectivas jefaturas y departamento jurídico, para el inicio del trámite respectivo.

**Artículo 22.- Condicionantes.-** La singularización de estos predios se aplicará en los siguientes casos:

1. Cuando el título de propiedad es como derechos y acciones singulares y que proviene de un antecedente que no posee inscripción en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto.
2. Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad.
3. Cuando se pretenda legalizar un lote que estando dentro de los linderos generales indicados en el título de propiedad, no



*correspondan a éstos, siempre y cuando sus colindantes ya tengan singularizados y legalizados sus predios y/o cuando el titular de los derechos y acciones haya adquirido el título con al menos CINCO años antes de la vigencia de la presente ordenanza.*

- 4.** *Cuando el total de dueños de derechos y acciones quieren regularizar en cuerpo cierto.*

## **CAPÍTULO V**

### **DEL TRÁMITE**

**Artículo 23.- De la calificación de solicitudes.-** *Una vez recibidas las solicitudes de legalización de los bienes inmuebles a favor de los beneficiarios, previo a la calificación respectiva el Alcalde remitirá a las dependencias respectivas para que se dé inicio al trámite.*

**Artículo 24.- Notificaciones de negativa.-** *En caso de negativa, el Alcalde notificará al peticionario, quién en el término de ocho (8) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación si él lo considera necesario.*

**Artículo 25.- Publicación.-** *Una vez que se cuente con los informes favorables de las jefaturas: Avalúos y Catastros; Control Urbano, Rural y Patrimonio; Procuraduría Síndica y Dirección Administrativa Financiera; se remita al peticionario el extracto de petición de adjudicación y/o titularización, para que proceda a su publicación: mediante mensajes que se transmitirán en dos fechas distintas, por lo menos tres veces al día, en un radiodifusora de la localidad, en un horario de seis a veintidós horas y que contendrán el texto del acto administrativo. La o el propietario o la o el representante legal de la radiodifusora emitirán el certificado que acredite las fechas y horas en que se realizaron las transmisiones de mensajes y una copia del audio; y/o el peticionario podrá publicar en un medio de comunicación escrita de mayor circulación en el cantón por dos fechas distintas en concordancia con el artículo 168 del Código Orgánico Administrativo.*

**Artículo 26.-** *Con los informes exigidos para el trámite de regularización en la presente Ordenanza, la publicación del extracto de adjudicación y*



*transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, ampliaciones o impugnación, Procuraduría Síndica emitirá un informe dirigido a Alcaldía para que se proceda con el trámite pertinente, cuidando que se cumplan los requisitos de esta Ordenanza.*

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LA ADJUDICACIÓN**

**Artículo 27.-** *Con el informe jurídico favorable de la declaratoria de bien mostrenco y la singularización de los predios con derechos y acciones, alcaldía sumillará a la Jefatura de Avalúos y Catastros quien determinará una clave catastral y el avalúo respectivo del predio; la Dirección Administrativa Financiera Municipal a través del encargado de la Unidad de Rentas procederá a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la adjudicación.*

*Una vez cancelada la tasa de adjudicación, el peticionario solicitara de oficio a la Alcaldía proceda a elaborar la resolución administrativa respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso.*

**Artículo 28.- La Inscripción.-** *Es obligación del beneficiario protocolizar e inscribir la resolución administrativa en el Registro de la Propiedad, en un término de 60 días; caso contrario lo hará la Municipalidad a costa del beneficiario con un recargo del 20% de la tasa de registro, siendo así la Dirección Administrativa Financiera emitirá dicho título de crédito.*

**Artículo 29.- Prohibición de Adjudicación.-** *No se adjudicarán predios en aquellos sectores que se encuentren afectados, que soporten gravámenes, afecciones para obras futuras, tampoco se lo hará en las zonas determinadas como de riesgo, en zonas de protección forestal, ni aquellas que corresponda a riberas de ríos, lagos, lagunas, playas; en general aquellos terrenos que estén afectados en las ordenanzas municipales y otras leyes vigentes.*

**Artículo 30.-** *En caso de adjudicación de fajas, el mismo trámite administrativo contemplará obligatoriamente la unificación.*

## **CAPÍTULO VII**



## **DEL PROCESO DE RECLAMO**

**Artículo 31.- Reclamaciones.-** Los particulares que crean que están siendo afectados por el proceso de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación, venta de una faja y regularización de derechos y acciones singulares, podrán presentar sus reclamaciones, en un plazo no mayor a veinte días (20) contados desde la última publicación de conformidad al artículo 25 de la presente Ordenanza; y lo harán ante la Alcaldía del GAD Municipal de Girón, debiendo adjuntar toda la documentación que crean conveniente para justificar sus pretensiones, debiendo por lo menos presentar:

- a) Copia de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y que se refiera al terreno objeto del reclamo;
- b) Certificado de bienes y gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde consta el historial del bien dominio, por lo menos de los últimos quince años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Girón;
- c) Certificado de la última carta de pago del impuesto predial, respecto del bien reclamado;
- d) Levantamiento planimétrico del inmueble, en donde se indique: ubicación, medidas, linderos y superficie; y,
- e) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón y/o el certificado de estar al día.

El Alcalde dispondrá la publicación del reclamo en la página WEB del GAD Municipal de Girón y en la cartelera municipal.

Una vez recibido el escrito de oposición, el Alcalde sumillará a la Procuraduría Síndica quien emitirá un informe al respecto.

De no existir ningún derecho demostrado por el reclamante, el trámite proseguirá normalmente. De existir algún fundamento para la reclamación o algún trámite legal pendiente respecto de dicho terreno, el trámite de legalización será negado mediante resolución motivada.

## **CAPÍTULO VIII**



## **TASAS POR ADJUDICACIÓN Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.**

**Artículo 32.- Gastos.-** Los gastos que generen el trámite de regularización y legalización de tierras, tanto por impresiones de planos, certificaciones municipales, gastos de notaría, inscripción en el Registro de la Propiedad, publicaciones en la prensa, pago de alcabalas y todos los demás que sean necesarios para la legalización, correrán y serán a cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

**Artículo 33.-** En caso de legalización de terrenos que han mantenido poseedor, el valor del terreno será en base a los principios de solidaridad, subsidiaridad y sustentabilidad del desarrollo y los fines del GAD Municipal, contemplados en el COOTAD y por ser política social, económica y para que todos tengan la oportunidad de legalizar sus terrenos que han mantenido en posesión, el valor a pagar por parte del beneficiario será del 5% del Avalúo Catastral (Total) del GADM de Girón.

Bajo los mismos principios para la regularización de bienes en derechos y acciones singulares pagarán un valor correspondiente al 1% del avalúo catastral (total).

En caso de fajas y predios mostrencos municipales, el justo precio a pagar será el del avalúo catastral total.

**Artículo 34.- Valor de Unificación.-** El valor por la unificación de las fajas adjudicadas será el contemplado en la Ordenanza de Tasas de Servicios Técnicos y Administrativos del GAD Municipal.

**Artículo 35.- Forma de pago.-** En caso de lotes y en derechos y acciones los beneficiarios harán el correspondiente pago al contado; y, en el caso de fajas se podría otorgar facilidades de pago hasta 2 años plazo, previa solicitud del peticionario.

**Artículo 36.- Incumplimiento del pago.-** Si el beneficiario no cancelare el valor correspondiente en un plazo máximo de seis meses, correrá los intereses de ley; en el caso de las fajas si el pago no se realizare en el plazo acordado se hará mediante vía coactiva.

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**



Hasta que el Gobierno Autónomo Descentralizado de Girón realice el correspondiente inventario de los bienes mostrencos y/o vacantes, estos podrán irse incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**SEGUNDA.-** Derogatoria.- Se derogan, y se dejan sin efecto jurídico, toda norma, disposición, resolución u otro, de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente Ordenanza, quedando vigentes aquellos derechos que se hubieren convalidado con anterioridad y por disposiciones anteriores.

**TERCERA.-** Los bienes que se generen como venta de derechos y acciones singulares, a partir del 26 de marzo de 2018, fecha de la promulgación de la Ordenanza Original que determina el plan social de regularización, adjudicación y titularización de tierras en el cantón Girón", no estarán sujetos a esta normativa.

**CUARTA.-** Todas las resoluciones administrativas del ejecutivo de adjudicación de tierras, objeto de esta ordenanza deberán ser puestas a conocimiento del Concejo Cantonal.

**QUINTA.-** Si el peticionario abandona el proceso de adjudicación o regularización por un año y sin previa solicitud por escrito al GAD Municipal de Girón, el proceso será archivado.

**SEXTA.-** Vigencia.- La presente Ordenanza "**ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN SOCIAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN GIRÓN**", entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación como manda el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón a los cuatro días del mes de septiembre de 2019.

  
José Miguel Uzhca Guamán  
**ALCALDE DEL CANTÓN GIRÓN**

  
Ab. Andrea Pesantez Bustamante  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN**

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- La suscrita Secretaria del Concejo Cantonal de Girón certifica que la **"ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN SOCIAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN GIRÓN"**, fue aprobada por el Concejo Cantonal de Girón en dos debates en sesiones ordinarias del 21 de agosto de 2019 y 04 de septiembre de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Girón, 05 de septiembre de 2019.

  
Ab. Andrea Pesantez Bustamante  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN**

**CERTIFICACIÓN:** Certifico que el 05 de septiembre de 2019 a las 10:00 en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la **"ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN SOCIAL DE REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN GIRÓN"**, al Señor Alcalde encargado del Gobierno Autónomo Descentralizado de Girón para su sanción y promulgación.

  
Ab. Andrea Pesantez Bustamante  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN**



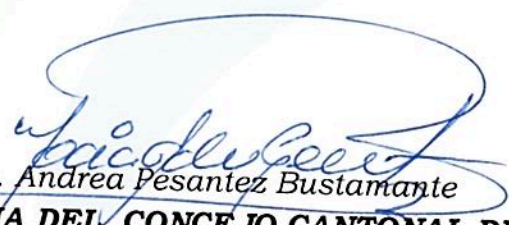
**ALCALDÍA DEL CANTÓN GIRÓN:** Girón, a 09 de septiembre de 2019 a las 16:00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta Ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sancionó la presente Ordenanza. Ejecútese y publíquese.

  
José Miguel Uzhca  
**ALCALDE DEL CANTÓN GIRÓN**



**CERTIFICO:** Que promulgó, sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme el decreto que antecede, el Alcalde del cantón Girón, señor José Miguel Uzhca Guamán, en la fecha y hora antes indicada.

Girón, a 09 de septiembre de 2019

  
Ab. Andrea Pesantez Bustamante  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN**

