

EXPOSICION DE MOTIVOS

En el marco de las competencias establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el concejal Fernando Romero Armijos, en ejercicio de su facultad normativa, presenta ante el Concejo Cantonal el proyecto de Ordenanza que regula el proceso de adjudicación de bienes mostrencos ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana y centros poblados parroquiales del cantón Zaruma.

Este proyecto responde a la necesidad urgente de actualizar la normativa vigente, la cual, al encontrarse obsoleta, no responde de manera eficiente a las realidades actuales del territorio ni a las demandas de la ciudadanía en materia de legalización y adjudicación de terrenos sin titularidad formal.

La Constitución de la República del Ecuador vigente, Art. 238, determina que "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana,

El inciso segundo del Art. 238, de la carta magna, expone que el gobierno autónomo descentralizado estará integrado por los Concejos Municipales,

Con la vigencia del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el registro Oficial No. 303 de 19 de octubre de 2010, en el que establece que las Ordenanzas Municipales deben adecuarse a las Disposiciones de la nueva normativa jurídica, toda vez que la Ley Orgánica de Régimen Municipal fue derogada.

En tal sentido el inciso segundo del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina taxativamente que los proyectos de Ordenanzas, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos y la normativa legal sustentante en tal proyecto, para ser sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.

Que en sesiones ordinarias de uno y catorce de marzo del dos mil doce, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Zaruma, aprobó la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación y Venta de Terrenos Municipales Ubicados en la Zona Urbana, y Centros Poblados Parroquiales del cantón Zaruma.

A través de este nuevo instrumento legal, se hace necesario mejorar los sistemas de regularización y tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Zaruma; en razón de que el anterior adolecía de varios vacíos legales, lo que se trata es de propiciar los mecanismos idóneos para su desenvolvimiento dentro de sus competencias asignadas en la propia Ordenanza y más normas jurídicas, y que al implementarse esta normativa que tiende a mejorar y beneficiar a quien o quienes verdaderamente merece que se le titularice la tierra que mantiene en posesión pacífica, pública e ininterrumpida.

En el Suplemento del Registro Oficial N. 166, de fecha 21 de enero del 2014, se encuentra publicada La Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estableciéndose en la Disposición Décimo Sexta agregada a la Ley en mención que "Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

toda normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución".

Con los antecedentes señalados y en base a las disposiciones legales del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, contenidos en la exposición de motivos se acompaña para su respectiva consideración y aprobación del Concejo Municipal el siguiente Proyecto de ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA Y CENTROS POBLADOS PARROQUIALES DEL CANTÓN ZARUMA.

CONSIDERANDO:

Que el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que toda persona tiene derecho a un hábitat seguro y saludable a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el Art. 66, numeral 26 de la Constitución, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, El Art. 321 de la Constitución, señala que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que el Art. 375 de la Constitución, dispone que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda; Que, el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son fines de los gobiernos autónomos descentralizados dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales; 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 Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno municipal las siguientes: literal a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y en su literal i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; como es la del literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 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 las personas;

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

Que el Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé, que 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 Art. 419 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé, que constituyen bienes de dominio privado del GAD Municipal, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, el Art. 436, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa que los concejos podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado;

Que en el cantón Zaruma existen bienes inmuebles urbanos y de expansión urbana, así como bienes inmuebles ubicados en las cabeceras parroquiales rurales y centros poblados, que están en posesión de personas del lugar por muchos años y que carecen de justo título de dominio; y que por disposición de la Ley, son de propiedad municipal, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por el GAD Municipal de Zaruma, a través de la legalización mediante acto administrativo de adjudicación a favor de dichas personas, a fin de procurar el bienestar material y social de los ciudadanos y contribuir al fomento de los intereses locales.

Que, el Art. 57 literal a) del COOTAD establece 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; y,

En uso de sus atribuciones y facultades constantes en la Constitución de la República y en el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, acuerdan.

EXPEDIR

LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA Y CENTROS POBLADOS PARROQUIALES DEL CANTÓN ZARUMA.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Principios. – Los principios que rigen y con los que se aplicará la presente ordenanza son: de eficacia, de eficiencia, de calidad, de jerarquía, de desconcentración, de descentralización, de coordinación, de participación, de planificación, de transparencia, de evaluación, de juricidad, de responsabilidad, de proporcionalidad, autonomía municipal, de legalidad, de debido proceso, de generalidad, de igualdad, de justicia social y territorial, de solidaridad, de dispositivo, de simplicidad, de celeridad, de concentración y de buena fe.

Art. 2.- Objeto. - La presente ordenanza tiene como objeto regular el procedimiento a través del cual los poseedores de bienes mostrencos ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana y centros poblados parroquiales del cantón Zaruma, acceden al derecho de propiedad por el modo de tradición,

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

una vez que se cumplan los requisitos contenidos en el presente cuerpo normativo, a través de la correspondiente resolución de adjudicación.

Conscientes de los actos de posesión que determinados habitantes del cantón mantienen sobre bienes mostrencos, es prioritario:

- a) Mediante instrumento público, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma, entregará, a través de un proceso administrativo la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Zaruma;
- b) Resolver la titularización de terrenos mostrencos, municipales y parroquiales a favor de los poseedores de predios que carezcan de título de dominio inscrito.
- c) Planificar el crecimiento urbano en general y particularmente el uso y ocupación del suelo en las áreas urbanas y rurales;
- d) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de posesión y dominio;
- e) Conceder el dominio de las tierras siempre que éstas no estén en litigio, en disputa o conflicto, ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad; y,
- f) Determinar un valor justo a pagar por la adjudicación de lotes y fajas de terreno.

Art. 3.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza será aplicada en las áreas urbanas, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Zaruma, a los solares o terrenos que estén actualmente ocupados, que no tengan título de propiedad legalmente reconocida, que no estén en litigio, ni pese sobre ellos ningún gravamen que limite la propiedad.

Art. 4.- Definiciones:

- a) **Bienes mostrencos.**- Son aquellos bienes inmuebles que no tienen un título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, en virtud de lo cual y por mandato legal pertenecen al dominio privado del GAD Municipal de acuerdo a sus competencias, pudiendo estos ser regularizados y adjudicados a través de los mecanismos y procedimientos establecidos en la presente ordenanza. Para los efectos de esta ordenanza, a los bienes mostrencos se los clasifica en;
 - Lotes. - Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
 - Fajas. - Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente de acuerdo con las ordenanzas municipales monetarias como espacios verdes comunitarios. Además, se consideran como tales las que se originan por variación en el ancho de la vía pública un canal, un camino, etc. Las fajas municipales solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta por los propietarios de los predios colindantes- Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.
- b) **Regularización.**- La regularización es el proceso administrativo mediante el cual el GAD Municipal de Zaruma, legaliza y adjudica los bienes de dominio privado municipal, o los destina a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.
- c) **Adjudicación.**- Es el acto administrativo mediante el cual el GAD Municipal de Zaruma adjudica el derecho de dominio de un predio de dominio privado municipal en favor de las personas naturales o jurídicas, de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

- d) **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.
- e) **Ánimo de señor y dueño:** Supone que el poseedor ejerce los derechos y asume las cargas que la ley atribuye al titular del dominio.
- f) **Posesión pacífica:** Que la posesión se ejerce sin violencia.
- g) **Posesión ininterrumpida:** Que la posesión no se interrumpe
- h) **Bienes municipales de dominio privado.** - Se entenderán como tales aquellos que se encuentren en concordancia con el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Esto es, los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público y constituyen bienes de dominio privado, los inmuebles que no forman parte del dominio público, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

Art. 5.- Beneficiarios. - Serán beneficiarios de la legalización de terrenos mostrencos y terrenos municipales, las personas naturales y las personas jurídicas con fines sociales, que demuestren haber estado en posesión de dichos terrenos por un tiempo mínimo de cinco años, de forma pacífica e ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño.

CAPÍTULO II

DE LA REGULARIZACION ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS

Art. 6.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma tendrá la potestad de entregar mediante acto administrativo, a las personas naturales y las personas jurídicas con fines sociales, quienes se encuentren en posesión de terrenos por un tiempo mínimo de cinco años, de forma pacífica e ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño.

Art. 7.- Predios susceptibles de adjudicación administrativa. - Los bienes inmuebles que podrán ser adjudicados conforme a lo prescrito en la presente ordenanza, serán los bienes mostrencos de dominio privado que pertenecen al GAD Municipal de ZARUMA ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana y centros poblados parroquiales del cantón Zaruma.

Art. 8.- Los predios que no podrán ser adjudicados mediante acto administrativo serán los siguientes:

- a) Los que se encuentren destinados a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo, que se encuentren afectados por la planificación municipal.
- b) Los predios municipales de dominio público de acuerdo a lo previsto en los artículos del 416 al 418 de COOTAD
- c) Los predios que cuenten con escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Zaruma.
- d) Los predios que estén en litigio judicial, o se presente algún tipo de disputa, controversias, o reclamo administrativo.
- e) Los predios que se encuentren en zonas rurales del cantón.

Art. 9.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.- Las personas naturales y las personas jurídicas con finalidad social o pública que se encuentren ininterrumpidamente por más de (5) cinco años, poseyendo un lote de terreno mostrenco, por sí mismo, en forma pacífica, tranquila, e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, sin perturbación de ninguna naturaleza y que no tengan litigio o disputa pendiente sobre el bien a adjudicarse, podrán acceder al derecho de dominio,

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

específicamente cuando se cumpla con lo previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y con las normas de esta Ordenanza.

Art. 10.- Adjudicación forzosa.- En concordancia al artículo 482 del COOTAD, cuando una faja de terreno hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el gobierno municipal procederá 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 apropiado para adquirirla, valor que se cobrará por la vía coactiva, sí se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la Entidad Municipal podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria, el GAD Municipal tomará medidas de acción positiva.

CAPÍTULO III

REQUISITOS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN DE LOS TERRENOS Y BIENES MOSTRENCOS

Art. 11.- Requisitos. - Para iniciar el trámite de adjudicación administrativa de bienes mostrencos, se realizará el siguiente trámite:

- a) Formulario de solicitud múltiple, indicando de manera clara y obligatoria: los nombres y apellidos completos de los solicitantes o representante legal, cedula, número de celular y correo electrónico para notificaciones.
- b) Cedula de ciudadanía del peticionario y su cónyuge. Si los peticionarios mantienen disolución de la sociedad conyugal, agregarán la partida de matrimonio con la respectiva inscripción de la disolución de la sociedad conyugal.
- c) Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado, acta de junta, copia certificada del acto constitutivo.
- d) Certificado de no adeudar al municipio del solicitante y su cónyuge.
- e) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad en el que conste que el predio, materia de legalización carece de título de dominio.
- f) Certificado del pago de impuesto predial del año en curso.
- g) Certificado de ubicación (Dirección de Planificación).
- h) Pago de la tasa administrativa por prestación de servicios (art.13)
- i) Levantamiento planímetro debidamente georreferenciado, en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico debidamente registrado en el GAD Municipal de Zaruma.
- j) Declaración juramentada ante notario, realizada por los peticionarios y su cónyuge si es el caso, en la que conste:
 - Modo de adquisición del predio;
 - Tiempo de posesión pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida del predio que deberá ser como mínimo de cinco años;
 - Declaración expresa del solicitante y su cónyuge, en la que se indique: que el predio carece de escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no existe controversia, reclamo litigio, en cuanto a la posesión y linderos del predio, que asumen la responsabilidad civil y penal por la información que se declara y que en caso de adjudicarse el predio a los solicitantes, aquello no exime de todas las afecciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del GAD Municipal de Zaruma y de las limitaciones de su uso; y, que liberan

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

de responsabilidad al GAD Municipal de Zaruma, por el acto de adjudicación administraba.

- Se insertará en la declaración, el levantamiento planimétrico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.
 - Justificación de estado civil o unión de hecho; y,
 - En caso que el/la peticionario/a se encuentre ausente, deberá otorgar poder especial a una tercera persona.
- k) Información Sumaria de dos testigos que deben ser obligatoriamente residentes del lugar, en donde conste la declaración expresa e inequívoca de que la o el solicitante está en posesión del terreno durante el tiempo antes señalado de que ésta ha sido pacífica, pública e ininterrumpida con el ánimo de señor/a y dueño/a

Art. 12.- De la responsabilidad. - Los solicitantes son responsables de la información que presentan para el trámite, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de las consecuencias jurídicas por falsedad de la declaración, aplica también para los testigos que intervienen en la información sumaria.

Art. 13.- Costo: Se establece una tasa equivalente al 10% del salario básico unificado vigente, por prestación del servicio administrativo. Dicha tasa deberá ser pagada en recaudación municipal y se adjuntará a la solicitud de adjudicación administrativa de bienes mostrencos.

CAPÍTULO IV DEL TRÁMITE

ART. 14.- Del procedimiento e informes habilitantes:

1. Secretaria General receptara el trámite, previa revisión de Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica del cantón Zaruma, verificando el cumplimiento de los requisitos Art. 11.
2. Admitido el trámite administrativo mediante disposición del Alcalde se remitirá a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica del cantón Zaruma quien solicitara:

2.1 Informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de Unidad de Ordenamiento Territorial y Gestión de Riesgos quien en el término de diez días, coordinara con los peticionarios la fecha y la hora en la que se llevará a cabo una inspección técnica al predio, con la finalidad de constatar in situ la información proporcionada en el levantamiento planimétrico y si el bien materia del trámite no se encuentra afectado para obra pública alguna o por efectos de planificación, en la inspección, se verificará la información plasmada en el levantamiento planimétrico, se procederá a entrevistar a los peticionarios, en la que se analizará cómo adquirieron la posesión sobre el bien inmueble; y, en caso de ser necesario, se podrá solicitar documentación adicional. En caso de encontrarse errores en cuanto al levantamiento planimétrico, quien realice la inspección deberá notificar y a partir de la notificación concederá el término de 10 días para que se pueda presentar las correcciones.

2.2 Certificación de la Dirección de Avalúos y Catastros. - El Técnico de Avalúos y Catastros constatará la existencia del bien inmueble municipal, validando los parámetros planimétricos del levantamiento presentado para el efecto, para posteriormente de acuerdo a la evaluación insitu por parte de la unidad de ordenamiento Territorial emitir la certificación de avalúo del inmueble a ser regularizado.

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

- 2.3 Certificación de la Dirección de Gestión Financiera. - emitirá una certificación de la no productividad del inmueble objeto de la venta conforme lo exige el literal a) del Art. 437 del COOTAD.
- 2.4 Informe de la Dirección de Gestión de Obras Públicas.- emitirá un informe si el inmueble no se contrapone con la consideración municipal de dotación de infraestructura pública como vías, caminos públicos, alcantarillado y agua potable, afectaciones de quebradas, ríos.
Las Unidades o Direcciones tendrán 10 días para emitir el respectivo informe a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica.
3. Con el expediente completo la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, procederá a elaborar el extracto de la petición de adjudicación, el mismo que será publicado en la página web municipal, cartelera del Gobierno Autónomo Municipal de Zaruma, y en la cartelera del Registro de la Propiedad del cantón Zaruma, por tres días consecutivos. Si en este tiempo alguna persona presente oposición, o reclamo, se abrirá un término de cinco días para que se presenten pruebas; luego de transcurrido el mismo, se emitirá una resolución motivada respecto del incidente, lo cual se notificará a las partes; resolución de la que se podrá interponer recursos administrativos conforme a derecho. Transcurrido el término señalado y de no existir reclamos u oposiciones al proceso de adjudicación o de haberse declarado sin lugar la oposición, queja o reclamo, Dirección de Asesoría Jurídica remitirá informe y copia del expediente a la Comisión de Planificación y Presupuesto.
4. La comisión de Planificación y Presupuesto: - Una vez recibidas las solicitudes de legalización de los bienes inmuebles a favor de los peticionarios, la Comisión de Planificación y Presupuesto, calificará sobre la base de los informes respectivos la factibilidad y legitimidad de la adjudicación del bien inmueble, y la someterá a conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Art. 15.- Especificaciones técnicas. - El proceso de regularización no cambia el régimen de uso de suelo establecido para cada predio.

No se aceptará a trámite de regularización administrativa, solicitudes que impliquen la división o fraccionamiento de un predio, salvo el caso que el predio este dividido por una vía o camino público.

El levantamiento planimétrico referido cumplirá las siguientes especificaciones:

- a. Ser debidamente georreferenciado, utilizando el sistema de referencia SIRGAS o su similar WGS-84 y la proyección UTM, ubicación del predio, nombres y apellidos de colindantes, superficie del predio expresada en metros cuadrados con dos decimales, detalles geográficos, ancho de las vías colindantes, nombre completo y firma del poseionario del cuerpo de terreno y del profesional responsable del levantamiento. El levantamiento planimétrico georreferenciado se presentará en medio físico y digital.
- b. El levantamiento planimétrico se realizará con métodos convencionales y/o GPS diferenciales esto con el afán de garantizar un error máximo de +/- de 50 (cincuenta) centímetros.
- c. Cuando exista más de un poseionario, en el plano, se agregará el nombre de todos.
- d. El cuadro de linderos, en el que constará los nombres de los propietarios o poseedores y dimensiones adyacentes de los predios colindantes.

Demás parámetros características y requerimientos podrán ser establecidos por el técnico responsable de la revisión planimétrica dentro del proceso.

Art. 16- Resolución.- Luego de conocidos los informes pertinentes, el Concejo Municipal del cantón Zaruma, resolverá aprobar o negar la Adjudicación Administrativa de bienes mostrencos.

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

Art. 17.- Notificación al solicitante/a.- La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica notificará al beneficiario, dejando a salvo el derecho de cualquier persona que se sienta perjudicada, para que presente la reclamación.

CAPÍTULO VI DE LA ADJUDICACIÓN

Art. 18.- Aprobada la adjudicación de bien mostrenco, el Concejo Municipal de Zaruma, se remitirá a quién corresponda para la emisión del título de crédito respectivo por el valor de la adjudicación.

Una vez cancelada la totalidad del valor del bien inmueble el Procurador Síndico Municipal, procederá a elaborar la minuta respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso, así como el levantamiento planimétrico, la resolución de adjudicación.

Art. 19.- De los gastos. - Los costos que se generen por efecto de copias, impresiones de planos, certificaciones municipales, escrituras públicas, publicaciones en la prensa, protocolizaciones e inscripciones y de otras solemnidades para configurar la adjudicación serán de cargo del beneficiario de la adjudicación.

CAPÍTULO VII DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, GRAVÁMENES Y SU VALOR.

Art. 20.- Conveniencia del GAD Municipal en la adjudicación de fajas de terreno. - Para el caso de las fajas de terreno, el funcionario de la Dirección de Planificación, determinará en el informe correspondiente, la conveniencia o no de la adjudicación que se solicita.

Art. 21.- Si en el terreno materia de adjudicación se encuentra construida una casa esta debe ser legalizada mediante acto de entrega de obra, posterior al proceso de adjudicación.

Art. 22.- Valores a pagar aprobada la adjudicación.- En base a los principios de solidaridad, subsidiariedad y sustentabilidad del desarrollo y de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, contemplados en el COOTAD y por ser política de desarrollo social y económico de esta entidad municipal, para que todas las personas que no cuenten con un título de dominio, tengan la oportunidad de legalizar los lotes de terreno que han mantenido en posesión, el valor a pagar por los lotes y fajas de terreno de propiedad del GAD Municipal de Zaruma, se establecerá en base a los siguientes parámetros:

Pago por concepto de la adjudicación administrativa del bien inmueble (solo del terreno), se establecerá una tarifa equivalente al 1% del valor catastral del predio de conformidad con el certificado emitido por el técnico de la Unidad de Avalúo y Catastro monto que en ningún caso será inferior a \$ 50,00 (CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100), valores que serán pagados en recaudación municipal.

Art. 23.- Forma de pago. - Una vez que se haya calculado los valores a pagar, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, los adjudicatarios podrán cancelarlos de la siguiente manera:

- a) De contado, con un plazo máximo de 30 días a partir de la notificación.

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

- b) Por excepción y previo informe socioeconómico emitido por la Dirección de Gestión de Desarrollo Socioeconómico, se podrá suscribir un convenio de pago, por un plazo máximo de hasta 12 meses sin intereses, teniendo que abonar como mínimo el 25% del valor total a pagar. En este caso, la resolución administrativa de adjudicación se entregará a los adjudicatarios, una vez que hayan cumplido con el pago total del valor adeudado.

Si los adjudicatarios no cumplieren con el convenio de pago, previa notificación se declarará sin efecto la resolución administrativa de adjudicación.

Art. 24.- Prohibición de enajenar.- Los lotes de terreno materia de legalización, amparados en la presente ordenanza, no podrán ser enajenados por el lapso de cinco (5) años contados a partir de la inscripción de la escritura de Adjudicación administrativa de bienes mostrencos, en el Registro de la Propiedad, debiendo constar esta prohibición en una cláusula de la mencionada escritura pública, e inscribirse conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Zaruma.

Art. 25.- Levantamiento de la prohibición de enajenar.- se podrá solicitar el levantamiento la prohibición solamente en los siguientes casos:

- Enfermedades catastróficas (presentar la certificación médica del diagnóstico otorgada por el Ministerio de Salud Pública o IESS)
- Cuando el adjudicatario requiera construir o realizar mejoras, mediante créditos (adjuntando una certificación emitida por la institución crediticia);
- En los casos de sucesión por causa de muerte (presentar la posesión efectiva);
- Liquidación del haber patrimonial de la sociedad conyugal.
- Realizar venta para mejorar condiciones de vida (presentar declaración juramentada o promesa de venta)

En cualquiera de estos casos el peticionario deberá presentar:

- Petición dirigida al Alcalde/o Alcaldesa, (formulario de solicitud múltiple)
- Certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad,
- Cédula de ciudadanía de los propietarios del bien,
- Documentos habilitantes que justifiquen la solicitud de levantamiento de prohibición de enajenar.

EL levantamiento de la prohibición de enajenar será aprobado o negado por el Concejo Municipal, previo informe jurídico.

CAPÍTULO VIII DE LAS RECLAMACIONES

Art. 26.- De las reclamaciones. - Los particulares que se consideren afectados por el inicio del proceso de adjudicación de un terreno, podrán presentar sus reclamos en secretaría del GAD del cantón Zaruma, adjuntando los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al señor alcalde en especie valorada.
- Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la propiedad.
- Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste la historia del dominio, otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Zaruma.
- Certificado de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado.
- Certificado de no adeudar al GAD del Cantón Zaruma.

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

- f) Levantamiento planimétrico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie.

Una vez recibidos los requisitos la Máxima Autoridad Municipal, avocará conocimiento y iniciará el trámite administrativo correspondiente.

De no existir título de dominio inscrito, el trámite se suspenderá hasta que el tema sea resuelto por los jueces competentes.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Prohibición. - No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza el alcalde, los señores concejales y puestos de libre remoción en ejecución del cargo.

Segunda. - Normas supletorias. - 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 Descentralización, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial, y demás leyes conexas.

Tercera.- Las solicitudes que hayan ingresado antes de la aprobación de la presente ordenanza se registran bajo la ordenanza previa a la presente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Incorporación al inventario de predios. - Hasta que el GAD Municipal de Zaruma realice el inventario total de los bienes mostrencos y/o vacantes, podrá ir incorporado en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización por parte de sus poseedores que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Segunda.- La presente ordenanza no representa un permiso intrínseco para actividades constructivas, dicha condición deberá determinarse con los actos administrativos correspondientes.

Tercera .- Archivo por falta de impulso procesal. Los trámites que no hayan tenido impulso procesal por el lapso de veinticuatro (24) meses, contado desde la última actuación registrada en el expediente, serán archivados automáticamente, sin necesidad de notificación previa, salvo que exista disposición legal en contrario.

DISPOSICION DEROGATORIA

Derogatoria. - Dejase sin efecto jurídico la ordenanza: Que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos Municipales Ubicados en la Zona Urbana, y Centros Poblados Parroquiales del cantón Zaruma, en vigencia desde el 16 de marzo del 2012, y otros, resolución o instructivo de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; pero se observarán y respetarán los derechos adquiridos anteriormente por los poseedores y formas legítimas de adquirir el dominio,

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 04 de septiembre, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web de la institución.

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Zaruma a los cuatro días del mes de septiembre 2025.

CARLOS ALBERTO AGUILAR PEÑALOZA
ALCALDE DEL GADM ZARUMA

AB. LORENA ASANZA MUÑOZ
SECRETARIA DE CONCEJO

**SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA**

La infrascrita Secretaria de Concejo Municipal, certifica que la presente **“LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA Y CENTROS POBLADOS PARROQUIALES DEL CANTÓN ZARUMA”** fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma, en primer debate en la sesión ordinaria celebrada el veintidós de agosto de dos mil veinticinco y segundo debate en la sesión ordinaria celebrada el 04 de septiembre de dos mil veinticinco.

Zaruma, 04 de septiembre de 2025

AB. LORENA ASANZA MUÑOZ
SECRETARIA DE CONCEJO

**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA Y CENTROS POBLADOS PARROQUIALES DEL CANTÓN ZARUMA”** y **ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial, en el portal www.zaruma.gob.ec y en el Registro Oficial.

Zaruma, 04 de septiembre de 2025

CARLOS ALBERTO AGUILAR PEÑALOZA
ALCALDE DEL GADM DE ZARUMA

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA Proveyó y firmó el decreto que antecede para la promulgación de la **“LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA Y CENTROS POBLADOS PARROQUIALES DEL CANTÓN ZARUMA”** el Sr. Carlos Aguilar Peñaloza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma a los 04 días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco. - LO CERTIFICO. -

Zaruma, 04 de septiembre de 2025

AB. LORENA ASANZA MUÑOZ
SECRETARIA DE CONCEJO

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia
Email: municipio@gadzaruma.gob.ec

