

Normativa: Vigente

Última Reforma: (No reformado)

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS, ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, EN LAS ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PICHINCHA
(Ordenanza s/n)

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PICHINCHA

Considerando:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador que 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 Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD 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 Art. 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 [Art. 321.-](#) Ibídem.- 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, el Art. 436 del mismo cuerpo legal (COOTAD) reconoce y autoriza: "Los Consejos, Concejos o Juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado."

Que, el Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD 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 Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, reconoce como bienes de dominio privado del Concejo Municipal.- c) Los bienes Mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

Que, en el Cantón Pichincha existen bienes inmuebles tanto urbanos como dentro de la zonas de expansión urbana, en las cabeceras parroquiales, y centros poblados en posesión de los ciudadanos pichinchanos, 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 el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pichincha, mediante el Departamento Financiero, mantendrá un inventario valorizado de los bienes de dominio privado municipal, en cumplimiento del mandato expreso del Art. 426 del COOTAD.

Que el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en forma expresa reconoce la potestad así como faculta a los Gobiernos Autónomos Municipales y Distritales para establecer los procedimientos necesarios para alcanzar la titularización administrativa, a favor de los poseionarios y poseionarias de predios que carezcan de justo título inscrito.

EXPIDE: "LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS, ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, EN LAS ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PICHINCHA".

Capítulo I GENERALIDADES

Art. 1.- Definiciones.-

a) Posesión.- Tenencia de buena fe de una cosa determinada, 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 predios ubicados en sectores urbanos, zonas de expansión urbana, de cabeceras parroquiales y centros poblados del Cantón Pichincha.

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 y por ende son bienes de propiedad municipal.

d) 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.

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

f) 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.

g) Adjudicación.- Resolución de declaratoria de bien mostrenco, adjudicación o venta por parte del GAD Municipal, que el beneficiario hará protocolizar y registraren el Registro de Propiedad del Cantón Pichincha.

Art. 2.- Fundamentos.-El Concejo Municipal, considerando que los actos posesorios que algunos ciudadanos pichinchanos mantienen sobre determinados bienes inmuebles municipales y mostrencos, dentro del cantón, reconocen la necesidad de: Adjudicar, regular y legalizar la tenencia dentro de los territorios que comprenden las zonas urbanas, de expansión urbana, de cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Pichincha y otorgar escrituras públicas a los posesionanos de terrenos mostrencos.

Regularizar el crecimiento territorial del Cantón, para lo cual se determinará claramente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas, y dentro de todo su territorio, de acuerdo a sus competencias.

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 tierras no pese algún gravamen, que prohíba o limite su propiedad o que la misma no tenga titularidad e inscrita.

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 posesionarios y a los informes técnicos.

Mediante la presente ordenanza el Concejo Municipal establecerá los procedimientos de titularización administrativa a favor de los posesionarios de predios que carezcan de título

inscrito. No podrán titularizarse predios de protección forestal, o que correspondan a riberas de ríos y lagos. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.

Art. 3.- Base Legal.- La presente ordenanza tiene su base legal en lo que dispone el Art. 436 del COOTAD, que en forma expresa reconoce: *"Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes.*

Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado:"

Art. 4.- Alcance de la presente ordenanza.- La presente ordenanza será de aplicación plena en la zona urbana, zonas de expansión urbana, de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Pichincha.

Art. 5.- La posesión.- Se debe considerar a la posesión como la tenencia de buena fe de una cosa determinada, 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.

Art. 6.- Beneficiarios.- Se beneficiarán con las disposiciones de esta ordenanza, obteniendo la legalización de terrenos mostrencos, las personas que demuestren haber estado en posesión en los términos que constan en el Art. 5 de la misma.

Si la propiedad, le pertenece al GAD Municipal del Cantón Pichincha, por escritura pública legítimamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Pichincha, podrá transferirlo mediante pública subasta, de acuerdo a ésta ordenanza y al Reglamento General de Bienes del Sector Público, sin que quien vaya a adquirirla necesite demostrar posesión alguna por parte del comprador o peticionario, quien sí estará en la obligación de demostrar la necesidad socio económica de adquirir dicho predio o terreno.

Capítulo II

DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

Art. 7.- Bienes Municipales de dominio privado.- Para este efecto se tendrá como todos aquellos que los determina el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

Art. 8.- 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:

a) **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.

b) **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; que no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni puedan ser consideradas como para implementar en ellas espacio verdes.

Art. 9.- Adjudicación Forzosa.- De conformidad al Art.- 482 del COOTAD.- 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 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 llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si 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 municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

Art. 10.- Procedencia Legal para la regularización de bienes inmuebles municipales.- Los bienes mostrencos clasificados como lotes, se legalizarán en base a la presente ordenanza, y serán considerados como tales aquellos que determina expresamente el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que se encuentren en posesión libre, ininterrumpida y pacífica, por un lapso mínimo de cinco años o más. Los bienes abandonados y sin posesionario serán de propiedad municipal y automáticamente pasarán a formar parte de los bienes de dominio privado de la Municipalidad.

Art. 11.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pichincha.- Es la entidad propietaria de los bienes de dominio privado debidamente inventariados y valorizados de acuerdo a los procedimientos establecidos en esta ordenanza, esto es la Dirección de Planificación 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 poseedores o colindantes. Esta misma Dirección Financiera será quien emitirá un título de crédito por concepto del valor del predio, que deberá ser pagado por los beneficiarios.

Art. 12.- La Dirección de Planificación Urbana y Rural por ser de su competencia, presentará para cada caso, los siguientes informes:

- a) Informe de regularización urbana y de las afecciones existentes para estos predios;
- b) Realizará la inspección respectiva y efectuará el levantamiento planimétrico, a fin de determinar claramente la superficie, linderos y condiciones del bien inmueble.

Art. 13.- El Procurador Síndico Municipal, informará luego de revisar el inventario actualizado de todos los bienes valorizados de dominio privado que llevará la Unidad Financiera y la Unidad de Guardalmacén Municipal de que el bien inmueble forma parte de los bienes de la Municipalidad y que no existe sobre el reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de dicho predio.

Art. 14.- La Jefatura de Avalúos y Catastros emitirá el informe con el avalúo correspondiente.

Art. 15.- Serán Administrativa, Civil y Penalmente responsables las autoridades y funcionarios que autoricen, dictaminen o presenten informes que contravengan las disposiciones establecidas en la presente ordenanza y la ley.

Capítulo III

REQUISITOS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOS BIENES MOSTRENCOS

Art. 16.- Requisitos para solicitar escrituras de Lotes por los poseionarios.-

- 1.- Ser mayor de edad
- 2.- Petición al Alcalde o alcaldesa, solicitándole, la escrituración del bien inmueble que mantiene en posesión, será presentada en la Secretaría General del GAD Municipal del Cantón Pichincha en especie valorada de la Institución.
- 3.- No encontrarse impedido/a para obligarse y contratar;
- 4.- Probar la posesión libre pacífica e ininterrumpida de mínimo cinco años atrás del bien inmueble; y, declaración juramentada notariada de que, sobre el bien inmueble en mención no haya reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad y derechos reales que se aleguen, respecto al terreno que solicita su regularización y legalización;
- 5.- Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación;
- 6.- Levantamiento planimétrico del área de terreno del que se solicita su regularización;
- 7.- Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón Pichincha, si se encuentra o no inscrito el predio en el lugar, materia de la legalización y que al solicitante no se le haya adjudicado, donado o dado en venta algún otro bien inmueble Municipal.
- 8.- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pichincha.
- 9.- Certificado de no adeudar a la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Pichincha.

Art. 17.- Requisitos para solicitar la adjudicación y regularización de fajas de terrenos.-

Para el caso se requiere:

- 1.- Ser mayor de edad;
- 2.- Petición al Alcalde o alcaldesa, solicitándole, la escrituración del bien inmueble que mantiene en posesión, será presentada en la Secretaría General del GAD Municipal del

Cantón Pichincha en especie valorada de la Institución.

3.- No encontrarse impedido/a para obligarse y contratar;

4.- Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación;

5.- Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones, pudiendo ser, en las propias oficinas de la municipalidad;

6.- Certificado conferido por la Registraduría de la Propiedad, del bien inmueble; al que desea incorporar la faja de terreno;

7.- Declaración juramentada notariada de que, no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad de la faja de terreno de la que se solicita su legalización.

8.- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pichincha

9.- Certificado de no Adeudar a la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Pichincha

10.- 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, para este caso serán debidamente reglamentados.

Art. 18.- De las Entidades Públicas o Privadas con Finalidad Social- Para la legalización y regularización de bienes inmuebles en posesión de estas entidades, éstas se registrarán por su propio ordenamiento jurídico previsto en la normativa al respecto para cada Institución Estatal.

Art. 19.- De la Declaración juramentada y de la prueba de posesión.- Las personas que soliciten la regularización de sus propiedades, probarán la posesión, la declaración de no estar impedidos para contratar y obligarse; con una declaración juramentada realizada ante Notario Público del cantón, la cual como mínimo deberá contener:

a) El lapso de tiempo de posesión que mantiene;

b) La determinación, ubicación y sectorización del lote de terreno (barrio, sector, parroquia), características y linderos actualizados.

c) Que no existe, reclamo, discusión, litigio o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen en contra de bien que se solicite su regularización;

d) Que se indique en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pichincha de toda responsabilidad por la información proporcionada por el solicitante.

Art. 20.- De la certificación Financiera.- La Dirección Financiera por medio de su Director, certificará si el terreno solicitado consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado, de no constar lo hará constar luego de cumplir el respectivo trámite; informará si el bien ha dejado de ser útil, para la municipalidad, si es conveniente su enajenación, en otras palabras se referirá a la productividad del bien inmueble a favor de la municipalidad.

Por último será quien emita el título de cobro o crédito, por el valor del terreno.

Art. 21.- De la certificación de la Dirección de Planificación Urbana y Rural.- El funcionario de Planificación Urbana y Rural presentará el informe de regularización urbana que contendrá entre otras cosas, las afecciones existentes en estos predios, de haberlas, y certificar la no existencia de gravámenes de no haberlos, deberá incluir el plano debidamente certificado por el área de proyectos de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, en el que constan las vías existentes, y futuras circundantes al predio y aquellas que afectaren a dicho terreno.

Art. 22.- El funcionario Municipal respectivo certificará si el predio motivo de la solicitud de regularización se encuentra o no en una zona de riesgo.

Art. 23.- De la certificación de Avalúos y Catastros.- El Jefe de Avalúos y Catastros realizará la inspección del predio a regularizarse, asignará: clave catastral, área de terreno, construcción, y avalúo municipal, además de ello dará el visto bueno, para dicha regularización.

Art. 24.- Del Informe Jurídico.- El Procurador Síndico Municipal, instrumentará el proceso de declaratoria por parte del Concejo Municipal de un bien mostrenco e informará que el bien formará parte de los bienes de dominio privado de la Municipalidad, cerciorándose para el efecto que el mismo conste en el inventario actualizado, procederá a informar si el bien inmueble no se encuentra en litigio, que no existe reclamo, discusión sobre la propiedad o derechos reales sobre el mismo.

Art. 25.- Las Inspecciones.- Las Inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el terreno o predio objeto de la legalización y regularización y los miembros de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas efectuará por cada trámite de manera conjunta y por una sola vez. Sus informes al respecto las presentarán en un plazo máximo de quince días.

Capítulo QUINTO DEL TRÁMITE

Art. 26.- De la calificación de solicitudes.- Una vez recibidas las solicitudes de legalización de los bienes inmuebles a favor de los beneficiarios, el Alcalde o Alcaldesa, calificará sobre la base de los requisitos previstos en esta ordenanza, la factibilidad y legitimidad de la venta o adjudicación del bien inmueble, y entrara a trámite, extendiéndose la respectiva providencia con el extracto para su publicación.

Art. 27.- Notificaciones al peticionario.- Con la resolución de no calificación, el Alcalde o Alcaldesa notificará al peticionario, quien en el término de tres (3) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación si él lo considera necesario.

Capítulo SEXTO DE LA ADJUDICACIÓN

Art. 28.- Con los informes exigidos para el trámite de regularización en la presente ordenanza, y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, ampliaciones o impugnación, como consta en el Capítulo anterior, la Procuraduría Sindica, emitirá un informe para que sea conocido por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Pichincha, para que sea dicho cuerpo edilicio quien decida la declaración de bien Mostrenco, la adjudicación o venta del lote o faja de terreno, cuidando que se cumplan los requisitos de esta ordenanza.

De darse la negativa de los funcionarios Municipales, el trámite se suspenderá, para cuyo efecto se notificará a los interesados, teniendo derechos estos últimos a la reclamación respectiva.

Art. 29.- Aprobada la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o faja de terreno por parte del Concejo Municipal de Pichincha, la Secretaría remitirá la resolución a la Dirección Financiera Municipal, para que proceda a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la venta.

Una vez cancelada la totalidad del valor del bien inmueble o aprobado el convenio de pago, el Procurador Sindico procederá a elaborar la minuta respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso, así como toda la documentación que sea necesaria, incluido el levantamiento planimétrico.

Art. 30.- La Adjudicación.- Dictada la resolución de la declaratoria del bien mostrenco, la adjudicación o venta por parte del GAD Municipal, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación o la minuta y escritura de compra-venta y procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón.

Art. 31.- Catastros de los terrenos.- Una vez resuelta la venta o adjudicación y realizado todo el trámite arriba detallado, la Oficina de Avalúos y Catastros, procederá a catastrarlo estableciendo el nombre o nombres de los nuevos propietarios, su cabida y superficie, y todos los demás datos propios del catastro. Para este efecto, el beneficiario otorgará una copia de la escritura pública o adjudicación protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, para que sea parte del archivo interno de la municipalidad;

Art. 32.- Prohibición de Adjudicación.- No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentren afectados o que soporten gravámenes, o afecciones para Obras futuras o que se encuentren en áreas de influencia del Cantón, tampoco se lo hará en las zonas determinadas como de riesgo, ni en las zonas de protección forestal, ni aquellas que corresponda a riberas de ríos, lagos, lagunas, playas, en general aquellos terrenos que estén afectados dispuestas en las ordenanzas municipales y otras leyes conexas y que se encuentren vigentes o que se determine mediante alguno de los Departamentos correspondientes la imposibilidad de admitir dicha adjudicación.

Art. 33.- Prohibición de enajenar.- Los Lotes de terreno materia de la adjudicación y amparados en la presente Ordenanza, que darán prohibidos de enajenar por un lapso de 5 años debiéndose inscribir esta prohibición conjuntamente con la adjudicación en la

Registraduría de la Propiedad del Cantón Pichincha, salvo que mediante Resolución de Concejo se levante dicha inscripción, previo a una justificación motiva que determine la urgente necesidad de liberar dicha prohibición.

Art. 34.- Los Notarios Públicos del país, estarán prohibidos de elevar a escritura pública la transferencia da cualquier título de terrenos adjudicados por el GAD Municipal del Cantón Pichincha si no encuentran la respectiva autorización del Concejo Municipal.

Así mismo el Registrador de la Propiedad del Cantón Pichincha y los jueces competentes de los juzgados de la República del Ecuador, se obtendrán de autorizar la inscripción de las enajenaciones a cualquier título de los terrenos adquiridos por adjudicación administrativa sin la respectiva autorización del Concejo Municipal.

Art. 35.- Gastos.- Los gastos que genere el trámite de regularización y legalización de tierras, tanto por impresiones de planos, certificaciones municipales, escritura pública, gastos de Notaría, Inscripción en el Registro de la Propiedad, publicaciones en la prensa, gastos de inspecciones, pago de alcabalas y todos los demás que sean necesarios para la legalización, correrán y estarán a cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

Art. 36.- Valores a cancelar.- Se establece como valores a cancelar por concepto de venta del terreno de propiedad municipal bajo los siguientes parámetros:

- El 20% del valor por metro cuadrado de acuerdo al precio base que se encuentra vigente en el SIC-AME (Modulo Urbano) para cada uno de los sectores de la zona Urbana, zonas de expansión Urbana y Cabeceras Parroquiales.
- El 10% del valor por metro cuadrado de acuerdo al precio base que se encuentra vigente en el SIC-AME (Modulo urbano) para cada una de las personas que de acuerdo a la realidad socio económica de nuestro Cantón y con el interés de mejorar la calidad de vida demuestren ser de escasos recursos económicos, mediante la presentación de la declaración juramentada de bienes y previo el Informe del Departamento Social que determine el quintil en que se encuentra.
- El valor a aplicarse para los centros poblados, debe establecerse de conformidad al precio base tipo habitacional de la tabla vigente en el SIC-AME (Modulo Rural) de acuerdo a su ubicación.

Capítulo SÉPTIMO

DE LAS CARACTERÍSTICAS, GRAVÁMENES, Y VALOR DE LOS LOTES DE LOS TERRENOS

Art. 37.- Dimensiones de los terrenos.- Los lotes de terreno a legalizarse tendrán las superficies y delimitaciones respetando la forma de posesión que ha venido teniendo el beneficiario, sin que atente contra derecho ajeno alguno, de existir algún reclamo de los colindantes, se realizará respetando este derecho del colindante que tenga el legítimo título de propiedad, quedando en forma expresa que las dimensiones y superficies serán aquellas que queden de la posesión libre pacífica e ininterrumpida del beneficiario. Luego de determinarse el área, superficie y delimitaciones, serán inventariadas de esta forma en el inventario territorial de información de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal de Pichincha. Si el área del terreno, es menor o inferior o mayor al área determinada como mínima en las respectivas ordenanzas, estas áreas por esta sola vez será respetada y se utilizarán para que sean adjudicados mediante venta, conforme al trámite establecido en esta ordenanza, para lo cual la Oficina de Avalúos y Catastros emitirá el certificado correspondiente para este efecto.

Art. 38.- En caso de adjudicación de fajas cuya área no está dentro del lote mínimo, el beneficiario deberá realizar el trámite de unificación de lotes.

Art. 39.- 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 y 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 acorde a lo que estipula el Art. 37 de la presente ordenanza.

Art. 40.- Forma de pago.- Los beneficiarios harán el correspondiente pago ya sea al contado, o hasta un plazo de doce meses, si el pago se hace por cuotas, se incrementará un valor adicional en cada cuota por concepto de interés legal, el mismo que será en base al interés vigente al momento de la cancelación de la cuota.

Art. 41.- Incumplimiento del pago de las cuotas.- Si el beneficiario no cancelare oportunamente, cuando su pago haya sido a crédito, cinco cuotas seguidas el Concejo Municipal, podrá revertir el bien a favor de la Municipalidad, reconociendo el pago del capital pagado al beneficiario hasta la fecha de la reversión, y los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta.

Art. 42.- Caducidad.- El presente, modo de legalización de tierras, y cuyas escrituras ya otorgadas no se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres años (3) caducará en forma tácita sin necesidad de que exista previa declaratoria del Concejo Municipal.

Art. 43.- En el caso de legalización de terrenos con áreas mayores a las determinadas en otras ordenanzas y de los cuales sus beneficiarios quisieran fraccionarlos, para hacerlo se deberán sujetar a las respectivas normas y reglamentaciones urbanas vigentes.

Art. 44.- Reclamaciones.- Los particulares que crean que están siendo afectados por el proceso de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación y venta de un terreno podrán presentar sus reclamaciones, en un plazo no mayor a veinte días (20) contados desde la última publicación en la prensa que refiere el Art. anterior; y lo harán ante la Alcaldía del GAD Municipal de Pichincha, debiendo adjuntar toda la documentación que crean conveniente para justificar sus pretensiones, debiendo por lo menos presentar:

a) Copia de la escritura pública debidamente inscrito en el Registro de la propiedad, y que se refiera al terreno objeto de la declaratoria de terreno Mostrenco y del trámite de adjudicación y venta;

b) Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde consta el historial del dominio, por lo menos de los últimos quince años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pichincha.

- c) Certificado de la última carta de pago del impuesto predial, respecto del bien reclamado.
- d) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pichincha.
- e) Levantamiento Planimétrico del inmueble, en donde se indique ubicación, medidas, linderos, y superficies;

El Alcalde/sa dispondrá la publicación del reclamo en la página WEB del GAD Municipal de Pichincha y en la cartelera municipal. Una vez recibido el escrito de oposición, el Alcalde o Alcaldesa remitirá en un plazo no mayor a diez días un informe en el cual hará conocer al Concejo Municipal para la correspondiente resolución. 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 quedará suspenso, hasta que el o los jueces competentes resuelvan el mismo.

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 Descentralización, 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.- Prohibición.- No podrán adquirir o beneficiarse de los efectos de esta ordenanza ningún miembro del Concejo Municipal, empleados municipales o trabajadores municipales, ni persona que ejerza autoridad en la corporación, por si, ni por interpuesta persona.

Tercero.- 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.

Cuarto.- Vigencia.- La presente Ordenanza Sustitutiva: QUE REGULA EL PLAN SOCIAL DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS, ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONA DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PICHINCHA, entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación como manda el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Pichincha, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil quince.

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS, ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, EN LAS

ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PICHINCHA

1.- Resolución CORDICOM-PLE-2015-070 (Registro Oficial 597, 29-IX-2015).