

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**

CONSIDERANDO:

Que, el concejo municipal en sesión ordinaria de fecha 12 de noviembre de 2018, en el tercer punto del orden del día resolvió aprobar en segundo y definitivo debate la ORDENANZA ESPECIAL QUE REGULA LA VENTA, TITULARIZACIÓN, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN DE TERRENO EN SECTORES URBANOS, DE EXPANSIÓN URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE;

Que, conforme al Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador se reconoce y garantizará a las personas: 2. "El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios"; 26. "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. 84 de la Constitución de la República del Ecuador contiene la siguiente obligación: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades";

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, la que se expresa a través de ordenanzas;



Que, el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador indica como competencia exclusiva de los gobiernos municipales, ejercer dentro de su jurisdicción la facultad exclusiva de planificación, regulación, control y ocupación del suelo, facultad orientada a la satisfacción de las necesidades colectivas de sus habitantes, el desarrollo armónico y equitativo en su territorio;

Que, el Art. 283 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir";

Que, el ejercicio y garantía del derecho a la propiedad sobre el suelo, que cumpla la función social y ambiental, previsto en el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador es condición para el fomento del desarrollo, la satisfacción de las necesidades fundamentales, el goce efectivo del derecho a la vivienda, el hábitat y la conservación del ambiente;

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

Que, el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta... con el voto de los dos tercios de los integrantes. En tanto que el artículo 437 de la misma ley determina los casos en los que procede la venta de los bienes de dominio privado municipal;



Que, el último inciso del artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que "Mediante ordenanza, los concejos municipales y distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los posesionarios de predios que carezcan de título inscrito, en los casos previstos en este Código";

Que, el artículo 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé la posibilidad de que "Por iniciativa propia o a pedido de instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el gobierno municipal o metropolitano podrán expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular";

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce la capacidad jurídica de los gobiernos municipales para "...regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares,...mediante resolución del órgano legislativo, podrán declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada gobierno autónomo municipal establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado";

Que, mediante Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicada en el Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, se incorporan modificaciones a la regulación para enajenación de lotes, fajas o excedentes, las últimas requieren de ordenanza municipal para establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización;



Que, la Municipalidad de San Jacinto de Buena Fe, en ejercicio de sus atribuciones debe desarrollar una política y gestión de garantía que facilite la titularización, regularización o partición administrativa de los usos y conformación de los predios para garantía de acceso a la vivienda, protección del hábitat y el ambiente, de parte de los poseionarios, pretendientes de derechos y acciones universales o singulares sobre predios que carezcan de títulos inscritos o de predios cuyos títulos sean parciales, insuficientes o no correspondientes con la realidad territorial;

Que, es necesario dictar las normas municipales que permitan hacer efectivo el acceso a la propiedad, mediante la venta de bienes de dominio privado municipal, titularizar la propiedad y regularizar los asentamientos urbanos, en forma ordenada y siguiendo los procedimientos que eviten afectar los intereses municipales o a la propiedad de los particulares;

Que, históricamente los Municipios del Ecuador se ven perjudicados con las ocupaciones de hecho de terrenos privados, pues no solo que los ocupantes de los predios no tributan si no que, en aplicación de las leyes pertinentes, deben hacer obras para la atención de las necesidades básicas de competencia municipal sobre realidades humanas que no obedecen a planificación alguna, a características técnicas regulares y por ende a principios de densidad poblacional, estando obligados los Municipios a enfrentar tal situación;

Que, esta Municipalidad (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe), ha recibido peticiones tendientes a regularizar a los actuales poseionarios de los predios situados en los diversos sectores del cantón;

Que, la Constitución de la República en su preámbulo contiene un gran valor constitucional al Sumak Kawsay, el cual constituye, la meta, el fin que se propone el Estado Ecuatoriano para todos sus habitantes;

y. 



Que, el Concejo del gobierno autónomo descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con el artículo 7 y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA ESPECIAL QUE REGULA LA VENTA, TITULARIZACIÓN, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN DE TERRENO EN SECTORES URBANOS, DE EXPANSIÓN URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE.

TÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito.- La presente Ordenanza norma la venta y titularización de lotes, fajas o excedentes; la partición administrativa y adjudicación; y, la regularización de asentamientos humanos consolidados en sectores urbanos o de expansión urbana de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales ubicadas en la jurisdicción del cantón San Jacinto de Buena Fe, y la regularización de bienes mostrencos.

Art. 2.- Objeto.- La presente Ordenanza establece los parámetros, criterios y procedimientos para acordar la autorización para la venta, permuta o hipoteca de bienes de dominio privado municipal; para la partición administrativa y adjudicación a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito; y, para regularizar los asentamientos humanos consolidados existentes en el sector urbano, de expansión urbana, en las áreas urbano parroquiales; y la regularización de bienes mostrencos, los que formen parte de corredores de crecimiento urbano y rural, o aquellos urbanos o rústicos que por necesidades de orden social o de protección



ambiental sean determinados por el concejo municipal, previo informe de la dirección de planificación.

No son susceptibles de venta, permuta, hipoteca, partición administrativa, titularización, adjudicación, legalización, donación o comodato de naturaleza alguna:

- a) Los bienes de dominio público municipal entre los que cuentan las áreas verdes o comunales;
- b) Los predios de protección forestal y las áreas de protección ecológica;
- c) Los que tengan pendientes superiores al treinta por ciento (30%), los que correspondan a riberas de ríos y lagunas y sus áreas de protección en una distancia de treinta metros contados desde la ribera o laguna;
- d) Los que se encuentren sobre quebradas empinadas y zonas de riesgos y los que pertenezcan al patrimonio del Estado, según prevén los artículos 50 y 51 de la Ley de Desarrollo Agrario; y,
- e) Las que se encuentren afectadas por la Municipalidad.

Art. 3.- Garantía de propiedad.- Conforme a la Constitución de la República del Ecuador, a la administración municipal le corresponde garantizar la propiedad pública, privada o comunitaria sobre bienes inmuebles ubicados en el sector urbano o de expansión urbana y rural del cantón San Jacinto de Buena Fe, que cumplan la función social y ambiental.

Art. 4.- Función social.- Se atribuye al titular de dominio, además de derechos, responsabilidades con la sociedad consistentes en que los bienes sean productivos que satisfagan necesidades tanto para el titular de dominio como para la sociedad.

Art. 5.- Función ambiental.- Implican limitaciones y restricciones con el fin de garantizar a la colectividad el derecho a gozar de un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación, armonizando el interés propio del particular con el interés de la



sociedad, para asegurar la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras.

Art. 6.- Economía social y solidaria.- Se reconoce al ser humano como sujeto y fin, propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir; con la finalidad de evitar especulación de tierras.

Art. 7.- Prevalencia del interés general sobre el particular.- A efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se considerará la conveniencia de promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir.

Art. 8.- Propósito de la adjudicación, regularización o partición.-

Las personas naturales o jurídicas podrán solicitar la adjudicación, regularización o partición administrativa de bienes inmuebles urbanos o de expansión urbana, a fin de acceder a un hábitat seguro y saludable y propender a garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.

Art. 9.- Posesión.- Se entenderá a la tenencia tranquila y pacífica de un bien inmueble determinado, con el ánimo de señor y dueño, por más de cinco años, o el que se da por tal tenga el inmueble por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y en su nombre.

Art. 10.- Bienes de dominio privado municipal.- Se denominan aquellos que conforme al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios del derecho privado, que se encuentran registrados y catastrados a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal de San Jacinto de Buena Fe.



Los bienes de dominio privado municipal serán administrados con criterios de eficiencia y rentabilidad a fin de obtener el mayor rendimiento financiero a favor del gobierno municipal, para lo cual podrán ser entregados en arrendamiento.

Art. 11.- Bienes mostrencos.- Aquellos inmuebles abandonados, de los cuales se desconoce su dueño que mediante proceso administrativo se declare esa condición. Reciben el nombre de mostrencos debido a que se demuestran o pregonan para ser susceptibles de propiedad privada.

TÍTULO II VENTA, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I VENTA, PERMUTA, HIPOTECA O COMODATO

Art. 12.- Casos en los que procede la venta, permuta, hipoteca y comodato.- La venta, permuta, hipoteca y el comodato proceden en los casos previstos en los artículos 437, 439, 440 y 441 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, respectivamente y la disposición general quinta del COA.

Art. 13.- Informes.- Una vez requerida la venta, permuta, hipoteca o comodato, las áreas administrativas municipales presentarán al alcalde o alcaldesa, los siguientes informes previos:

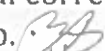
- a) Informe del registro de la propiedad;
- b) El área de avalúos y catastros informará si el inmueble se encuentra catastrado como bien de propiedad privada municipal con determinación del valor comercial real de la propiedad, actualizado, considerando los precios de mercado;
- c) El área de planificación informará sobre la ubicación, la regularización urbana, afectaciones existentes, que el bien a futuro no se utilizará para satisfacer necesidades municipales y más condiciones del inmueble, conforme al plan de ordenamiento



- territorial y adjuntará un levantamiento planimétrico con determinación de superficie, linderos y dimensiones y si cumple o no la función social o ambiental;
- d) La procuraduría síndica informará sobre la legalidad y procedencia de la venta o hipoteca, que se hayan cumplido los requisitos previstos en la ley y ésta Ordenanza, que no existe reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de él y elaborará la minuta correspondiente; y,
- e) La comisión permanente de planificación y comisión de legislación, dentro del plazo otorgado por el alcalde o alcaldesa, emitirá informe motivado sobre la conveniencia institucional y legalidad de la venta, permuta, hipoteca o comodato.

Art. 14.- Resolución del concejo municipal.- Con los informes determinados en el artículo anterior, el concejo municipal, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes emitirá la resolución mediante la cual acuerde y autorice la venta, permuta, hipoteca o comodato de los bienes inmuebles de dominio privado municipal.

Art. 15.- Compraventa de fajas, lotes o excedentes.- Se consideran lotes de terreno municipal aquellos que tengan 200m² o más; por fajas aquellos terrenos menores a 200m² o provenientes de rellenos que no sean aptos para soportar una construcción independiente de las de inmuebles vecinos o que no sean susceptibles de mantenerlas como áreas verdes o comunales, según informe motivado del área de planificación; son excedentes o diferencias, aquellas superficies de terreno provenientes de errores de medición, es decir que superen el área constante en el título determinados al momento de efectuar una medición por cualquier causa.

Los lotes serán enajenados mediante legalización, para lo cual deberá justificar su calidad de vecino colindante, con una declaración juramentada y fuese uno solo el colindante o en el caso de los excedentes o diferencias, será adjudicada al correspondiente título de crédito, sin que se pueda negar a adquirirlo. 



Art. 16.- Permutas.- Los terrenos de propiedad municipal podrán ser permutados con los de propiedad de otras instituciones públicas o de los particulares, tomando en cuenta el avalúo de los predios urbanos objeto de permuta. Si existiera diferencia en el valor real, a favor de una de las partes, la otra cubrirá el valor hasta completar esa diferencia.

Art. 17.- Precio.- La venta o permuta se efectuará tomando como base el valor real de la propiedad, actualizado y calculado al precio de mercado.

Cuando uno de los cónyuges adquirentes pertenezca a los grupos de atención prioritaria o adolezca de una enfermedad catastrófica o uno o más de sus hijos o hijas bajo su cuidado adolezcan de discapacidad permanente o enfermedad catastrófica, según la gravedad calificada por la comisión permanente de igualdad y equidad efectuará rebajas proporcionales de hasta el 50%. No serán susceptibles de enajenación los bienes inmuebles adquiridos con rebaja, durante los siguientes veinte años y de haber ocurrido, será nula.

Art. 18.- Forma de pago.- Los pagos por concepto de enajenación o las diferencias a las que hubiere lugar, podrán ser cubiertas de contado o pactadas hasta dos años plazo, en cuyo caso se aplicará los intereses legales y será gravada con hipoteca y prohibición de enajenar, hasta que se cubra la totalidad de la obligación.

Art. 19.- Incumplimiento en el pago de cuotas.- Cuando el comprador a plazos no pague cinco cuotas de amortización continuas, el inmueble revertirá a la municipalidad, por el precio que hubiese pagado su titular, en cuyo caso los intereses se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo inmueble.

Previo informe del director financiero municipal, el alcalde o alcaldesa, mediante resolución motivada ordenará la reversión, la misma que se inscribirá en el registro de la propiedad, para los efectos legales. El propietario podrá apelar ante el concejo municipal,



dentro de los siguientes tres días de notificada la resolución, siempre que acompañe la certificación de pago de la totalidad de la obligación liquidada a esa fecha. Se reserva el derecho de reversión sino se utiliza para el fin que fue entregado.

Art. 20.- Comodato.- El contrato de comodato procederá con las instituciones del Estado y con entidades de derecho privado cuya finalidad social sea favorecer a personas de grupos de atención prioritaria y no persigan fines de lucro, garantizando que transcurrido el plazo de uso, el gobierno municipal recupere la posesión con todos los bienes, servicios, obras u otros similares que se hubieren agregado al inmueble. Se reserva el derecho de reversión sino se utiliza para el fin que fue donado.

Art. 21.- Donación.- La donación de bienes inmuebles de dominio municipal procederá exclusivamente a favor de instituciones del sector público. Cualquier donación efectuada a favor de instituciones de derecho privado o de personas particulares será nula, de nulidad absoluta y carecerá de valor jurídico.

CAPÍTULO II DE LAS CLASES DE TITULARIZACIÓN PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN

Art. 22.- Potestad de partición administrativa.- Cuando se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, previo requerimiento resuelto por el concejo municipal, el alcalde o alcaldesa a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa en predios que se encuentren proindiviso.

El procedimiento y las reglas a observar para la partición administrativa serán las previstas en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Art. 23.- Beneficiarios de la partición y adjudicación administrativa.-Son beneficiarios de la partición y adjudicación administrativa, el o los poseionarios de lotes de terrenos asentados en barrios o sectores poblacionales urbanos que gozando de capacidad legal, carecen de título de dominio, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y ésta Ordenanza.

También serán beneficiarios los poseionarios de lotes cuando la persona natural o jurídica titular de dominio, mediante convenio celebrado con la municipalidad, manifieste su acuerdo con la partición administrativa y adjudicación ya sea porque los poseionarios hubieren satisfecho el pago del valor de cada lote o porque hubiere intervenido en la compra venta, en su representación, y tengan como propósito cumplir la función social y ambiental.

ART. 24.- Requisitos para la partición y adjudicación administrativa:

- a) Formulario técnico que contendrá ubicación, parroquia, sector, manzana, solar, superficie del predio (aproximación a decimas), nombre y apellido del o los poseedores, número de cédula de ciudadanía del o los solicitantes, señalar los colindantes del predio que deberán ser notificados con copia de la solicitud de titularización;
- b) Copia de cédula de ciudadanía;
- c) Plano de levantamiento del predio con nombre, firma y registró profesional del topógrafo, arquitecto o ingeniero civil que asume la responsabilidad sobre los datos consignados;
- d) Ubicación geográfica: Cuadriculas coordenadas de ubicación, escala de la representación geométrica, cuadrado de coordenadas de ubicación espacial de los vértices del polígono: WGS 84, rumbo de los lados del polígono de linderación, dimensiones del polígono del deslinde predial y nombre de los colindantes;
- e) Declaración jurada ante el notario en la que se deje constancia del tiempo, el modo y el medio como se ha obtenido la posesión de



dicho predio y de que desconoce de la existencia del título inscrito sobre dicho predio, declaración en la que se afirme que con respecto a dicho predio, debidamente singularizado, no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio y que la titularización no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie. Se declarará también bajo juramento que se conoce la normativa vigente para este procedimiento y que asume las consecuencias administrativas, civiles o penales que se deriven del mismo, relevando al GADM de San Jacinto de Buena Fe, de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita;

- f) Copia del comprobante de pago del impuesto al predio del año vigente urbano o rural en el caso de que el bien tuviere registro de catastro municipal; y,
- g) En caso de no contar en clave catastral, se deberá solicitar el certificado de medidas y linderos al departamento de planeamiento a fin de que con este documento la Unidad de Avalúos deba crear la respectiva clave catastral de la posesión.

Art. 25.- Prohibición de adquirir el dominio.- No podrá adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos previstos en la ley y ésta Ordenanza, el alcalde o alcaldesa, las concejales y concejales los funcionarios y servidores municipales que directa o indirectamente intervengan en el proceso de partición administrativa. Será absolutamente nulo, todo acto o contrato que contravenga la prohibición prevista en éste artículo, sin necesidad que preceda o se produzca resolución judicial alguna, en este sentido, se exceptúan aquellos servidores municipales que hubieren mantenido la posesión desde antes de desempeñar cargo público en la municipalidad.

Art. 26.- Trámite de oficio.- Cuando el trámite se realice de oficio esta modalidad de partición administrativa y adjudicación comenzará por los barrios o sectores en los que se encuentren construidas una mayor cantidad de viviendas, para lo cual el alcalde o alcaldesa



requerirá previamente al concejo cantonal la resolución correspondiente al barrio o sector específico a intervenir.

Art. 27.- Trámite a petición de parte.- Cuando el requerimiento de la partición administrativa sea de parte interesada, el o los solicitantes deberán realizar el trámite personalmente y en caso de imposibilidad de comparecer personalmente lo harán mediante poder especial actualizado y vigente.

Art. 28.- Inicio del trámite.- De oficio o a petición de parte, la dirección de planificación, iniciará el proceso de partición administrativa y adjudicación de la propiedad a favor de posesionarios que pretendan derechos sobre uno o varios predios que carezcan de título inscrito o que lo tengan en condominio con título que les atribuyan derechos singulares, cuya posesión consista en procesos de fraccionamiento de hecho no derivado de procesos de lotización o urbanización aprobados por la municipalidad.

El procedimiento y reglas mínimas serán las previstas en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y ésta Ordenanza.

La disposición de la dirección de planificación será puesta en conocimiento del concejo municipal para que mediante resolución se dé el trámite de partición administrativa y regularización de la propiedad en un sector determinado.

Art. 29.- Notificación.- La dirección de planificación, con base en el plan de ordenamiento y desarrollo territorial, emitirá el informe técnico provisional de partición administrativa del sector o barrio, determinando los criterios y la forma de división del sector, previo a lo cual desarrollará los procedimientos de conocimiento y verificación establecidos en el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El extracto del informe será notificado a los interesados, según dispone el artículo citado.



Art. 30.- Socialización.- Sin perjuicio de la notificación, se desarrollarán las presentaciones y procesos de socialización, por los cuales se informe de la necesidad del procedimiento de regularización del uso y ocupación de los predios.

Art. 31.- Observaciones al informe.- Las personas interesadas podrán presentar observaciones al informe provisional cuya versión íntegra estará a disposición de los interesados por lo menos en los tres días posteriores a la publicación.

Art. 32.- Resolución administrativa.- Mediante resolución administrativa del alcalde o alcaldesa se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación que regularice la posesión y dominio sobre los lotes, o su administración condominal o bajo el régimen de propiedad horizontal, sí así lo determinara la dirección de planificación.

Art. 33.- Protocolización e inscripción.- La resolución de regularización, partición y adjudicación se mandará a protocolizar e inscribir, según dispone la letra d) del Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La misma disposición establecerá las áreas de vías, de protección forestal, áreas verdes y comunales de propiedad municipal.

Art. 34.- Beneficiarios no identificados.- En el caso de beneficiarios y adjudicatarios no identificados, esos lotes serán adjudicados al gobierno municipal, si dentro del plazo de tres años los beneficiarios justifican su derecho, la máxima autoridad expedirá el acto administrativo debidamente motivado que será inscrito en el registro de la propiedad, caso contrario serán considerados bienes de propiedad municipal.

Art. 35.- Costos.- Se pagará una tasa a favor de la municipalidad equivalente a un dólar por metro cuadrado dentro del trámite.



Art. 36.- Comisión especial.- El alcalde o alcaldesa podrá nombrar comisiones especiales conformadas por concejales y funcionarios municipales a efecto de realizar el seguimiento durante el o los censos, quienes presentarán informe y evidenciarán la participación activa de la Comunidad.

Art. 37.- Responsables de levantamientos generales de terrenos.- Los levantamientos generales de los terrenos ocupados por los poseionarios, que se encuentran ubicados en los barrios o sectores a intervenir mediante este procedimiento, serán efectuados y suscritos por la dependencia responsable del ordenamiento territorial en coordinación de la unidad de avalúos y catastros municipal.

Estos levantamientos deberán considerar en lo que sea posible la aplicación de las normas establecidas para la planificación urbana.

Art. 38.- Extensión de lotes.- Los lotes de terreno a adjudicarse no pueden tener un área o superficie mayor a cuatrocientos metros cuadrados, ni serán inferiores a doscientos metros cuadrados, con un frente no menor a cinco metros. En los casos específicos de lotes superiores a los cuatrocientos metros cuadrados que están en posesión y tienen viviendas construidas menores a esa dimensión, se procederá a la adjudicación previo informe favorable de la dependencia responsable del ordenamiento territorial.

En el caso de lotes de terrenos vacíos, estos serán subdivididos por la municipalidad de acuerdo a las necesidades que se presenten, estipulándose una superficie no mayor a 200 metros cuadrados si son solares medianeros y 250 metros si son esquineros. Estos solares vacíos sin vivienda de ser de propiedad de la municipalidad podrán ser arrendados a futuros poseionarios de preferencia oriundos del cantón Buena Fe, una vez cumplido el plazo establecido en ésta Ordenanza.

Art. 39.- Patrimonio familiar.- Los beneficiarios de particiones administrativas de inmuebles urbanos no podrán transferir a ningún



título la propiedad de estos bienes durante un lapso mínimo de cinco años, salvo el caso de sucesión por causa de muerte a causa de enfermedades catastróficas o créditos bancarios para lo cual deberá justificar en legal y debida forma su petición. Los notarios de la república, estarán prohibidos de elevar a escritura pública la transferencia a cualquier título, así mismo el registrador de la propiedad del cantón San Jacinto de Buena Fe, de inscribirlas y los jueces competentes se abstendrán de autorizar la inscripción de las enajenaciones a cualquier título de los terrenos adquiridos por partición administrativa, salvo el caso y transcurrido el tiempo previsto en ésta disposición o que exista resolución de concejo debidamente motivada.

Art. 40.- Sanción para funcionarios.- Los funcionarios municipales que contravinieren las disposiciones de esta Ordenanza serán sancionados conforme lo dispone la Ley Orgánica del Servicio Público.

Art. 41.- Derechos reservados.- El GADM de San Jacinto de Buena Fe, se reserva el derecho de disponer de los terrenos sin titular de dominio ubicados en los barrios intervenidos de acuerdo al trámite previsto para la partición administrativa para el uso que la entidad determine, siempre que por cualquier causa, se encontraren desocupados.

Estos terrenos podrán utilizarse para ejecutar planes de reubicación o cualquier otro programa de desarrollo urbanístico que resuelva la corporación municipal.

TÍTULO III ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA MUNICIPAL

Art. 42.- Autoridad administrativa.- La autoridad administrativa responsable de desarrollar los procesos de titularización y adjudicación, corresponde, en todos los casos, a la dirección de planificación, quien acogerá el proceso realizado por las responsabilidades de legalización, y en los procedimientos de



aclaración y complementación de superficies y linderos se incluirá a la unidad de avalúos y catastros.

Art. 43.- Responsabilidad de las áreas administrativas.- La responsabilidad de las áreas administrativas señaladas implica la facultad para que de acuerdo a la necesidad, sin detrimento ni menoscabo de la autoridad y responsabilidad se nombre uno o varios funcionarios instructores de los procedimientos encargados de la organización de los expedientes administrativos. Tales funcionarios instructores serán de preferencia abogados o funcionarios capacitados en la organización y práctica de los trámites establecidos en esta Ordenanza.

Art. 44.- Efectos de las resoluciones.- Las resoluciones administrativas estimatorias o desestimatorias de los procedimientos causarán ejecutoria en cinco días posteriores a su notificación. Antes de la ejecutoria podrán ser apelados ante el alcalde quien resolverá en mérito de lo actuado, sin perjuicio de que de oficio disponga la práctica de pruebas o la obtención de informes que aporten al conocimiento de su resolución. Apeladas las resoluciones serán resueltas por el alcalde en un término no mayor a treinta días posteriores a la concesión del recurso.

Art. 45.- Impugnación judicial.- Las resoluciones administrativas que derivaren en controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda derechos sobre el bien, no cambia ni altera la disposición de uso y ocupación del suelo ni el registro catastral correspondiente. La sentencia judicial sobre tales reclamaciones determinará exclusivamente el derecho pecuniario del perjudicado, según determina el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Las acciones civiles prescribirán en cinco años contados a partir de la inscripción de la resolución administrativa.



Art. 46.- Precariedad.- Todas las resoluciones de titularización tienen el carácter de precarias por lo que, en caso de errores y de reclamos debidamente fundamentados y verificados podrán provocar la cancelación y revocatoria de la resolución de titularización dentro de los tres años posteriores a que se haya dictado la resolución administrativa de titularización en cualquiera de las formas establecidas en esta Ordenanza.

Art. 47.- Organización administrativa.- El alcalde o la alcaldesa organizará administrativamente el cabal cumplimiento de esta Ordenanza, disponiendo para el efecto, de ser necesario, la creación de una unidad especial encargada de estos trámites, bajo la responsabilidad de la dirección de planificación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Será nulo el título que acredite la propiedad privada sobre inmuebles, sea por venta, permuta, donación, titularización o regularización, si se comprobare que se hubieren utilizado documentos falsos para obtener los beneficios que se derivan de la ley y ésta Ordenanza.

SEGUNDA.- La dirección financiera municipal, con apoyo del área de avalúos y catastros, mantendrá actualizado el catastro de bienes inmuebles de propiedad pública y privada municipal.

TERCERA.- Los bienes inmuebles de dominio y uso público municipal, no podrán ser cambiados de categoría, conforme prevé el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CUARTA.- En cualquier caso de venta, permuta, partición administrativa o regularización de asentamientos humanos, el informe de la dirección de planificación considerará el mandato constitucional de propender al efectivo cumplimiento de la función social y ambiental.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Para los beneficiarios de cualquiera clase de titularización que consta dentro de esta clase de Ordenanza y titularización se requerirá que el certificado de no adeudar al municipio este al día, tal como lo indica el Art. 25 de esta Ordenanza.

SEGUNDA.- Los procesos de adjudicación de lotes ubicados en la franja de protección del área urbana del cantón San Jacinto de Buena Fe, se sujetarán a las disposiciones de la presente Ordenanza.

TERCERA.- Mientras se concluye la formulación y aprobación del plan de regulación y control urbano, se suspenden los trámites de venta, adjudicación, titularización o regularización de asentamientos humanos; salvo cuando motivadamente la dirección de planificación considere urgente y técnicamente viable desarrollar los procesos.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente **ORDENANZA ESPECIAL QUE REGULA LA VENTA, TITULARIZACIÓN, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN DE TERRENO EN SECTORES URBANOS, DE EXPANSIÓN URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE**, entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y/o Página Web Institucional.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, a los doce días del mes de noviembre del año dos mil dieciocho.



Dr. Eduardo Mendoza Palma

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.





II CONCE.

Ab. Sixto Ganchozo Mera

Ab. Sixto Ganchozo Mera

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: San Jacinto de Buena Fe, a los dieciséis días del mes de noviembre del año dos mil dieciocho, el infrascrito Secretario del Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe. Certifica, que la presente Ordenanza, fue conocida, discutida y aprobada, por el Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe, en primer debate en Sesión Ordinaria de fecha veinte y nueve de octubre del año dos mil dieciocho y en segundo debate en Sesión Ordinaria de fecha doce de noviembre del año dos mil dieciocho, en cumplimiento a lo normado en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Lo Certifico.-

San Jacinto de Buena Fe, 16 de noviembre del año 2018.-

Ab. Sixto Ganchozo Mera

Ab. Sixto Ganchozo Mera

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.



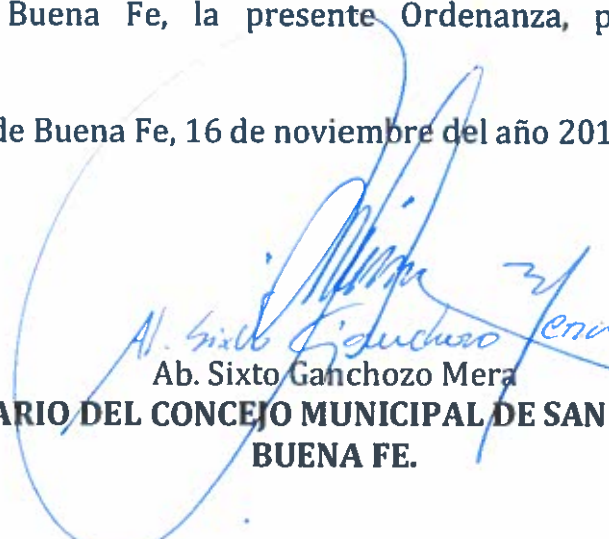
PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.- San Jacinto de Buena Fe, dieciséis días del mes de



noviembre del año dos mil dieciocho.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Señor Alcalde del Municipio de San Jacinto de Buena Fe, la presente Ordenanza, para la sanción respectiva.

San Jacinto de Buena Fe, 16 de noviembre del año 2018.-



Ab. Sixto Ganchozo Mera

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.



SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SAN JACINTO DE BUENA FE.- San Jacinto de Buena Fe, dieciséis de noviembre del año dos mil dieciocho.- De conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, sanciono la presente Ordenanza.- Además dispongo la promulgación y publicación, en los términos que franquea la Ley.

San Jacinto de Buena Fe, 16 de noviembre del año 2018.-



Dr. Eduardo Mendoza Palma

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.



CERTIFICACIÓN.- La Secretaría del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, certifica que el Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde de San Jacinto de Buena Fe, proveyó y firmó la presente Ordenanza.- San Jacinto de Buena Fe, a los dieciséis días del mes de noviembre del año dos mil dieciocho.- Lo certifico.-

San Jacinto de Buena Fe, 16 de noviembre del año 2018.

Ab. Sixto Ganchozo Mera

Ab. Sixto Ganchozo Mera

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.



