



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana...”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador garantiza facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdiccionales territoriales;

Que, el artículo 264 de la Constitución atribuye a los gobiernos municipales competencias exclusivas y facultades normativas en el ámbito de su jurisdicción;

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental”;

Que, el artículo 4 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que “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” es uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 6 literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al referirse al principio de la autonomía determina que está especialmente prohibido a cualquier autoridad o funcionario ajenos a los gobiernos autónomos descentralizados, entre otros: “Utilizar u ocupar bienes muebles o inmuebles de un gobierno autónomo descentralizado, sin previa resolución del mismo y el pago del justo precio de los bienes de los que se priven”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización consagra tanto en los artículos 7 y 57 literal a) el ejercicio de la facultad normativa consistente en la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones dentro de su circunscripción territorial, para lo cual observará la Constitución y la Ley;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ordena que entre las funciones señaladas para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en el literal c) del artículo 54, lo siguiente: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;y, en la letra i)



Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar los planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de las competencias exclusivas dispone en el artículo 55 literal b) “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala en el artículo 419 inciso 1) lo siguiente: Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Y entre las clases de bienes de dominio privado, en el literal a) del artículo referido, dice “Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”;

Que, el artículo 46 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial N° 166, de fecha 21 de enero del 2014, que sustituye al artículo 486 del COOTAD, de la Potestad de Partición Administrativa, determina que “Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

- a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;
- b) El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.



Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo.

- c) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;
- d) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;
- e) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;
- f) Las controversias de dominio de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.

- g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de



regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio”;

Que, de acuerdo a las condiciones de uso y ocupación del suelo que rigen en el cantón, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha, en ejercicio de sus atribuciones debe desarrollar una política y gestión de garantía que facilite la regularización 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 cuyo títulos sean parciales, insuficientes o no correspondientes con la realidad territorial;

Que, de la revisión del catastro urbano y rural se aprecian las siguientes realidades: Predios que están en posesión; Predios que tienen escrituras pero no han sido ingresados a catastros; Predios que tienen escrituras no inscritas en el registro de la propiedad (No legalizados); y, Predios que carecen de dueño o no saben quién es;

Que, una vez realizado la actualización predial de los 458 lotes, no se aceptarán reclamos ni posesiones dentro de lo establecido en el deslinde predial actualizado a diciembre de 2013;

Que, corresponde a las municipalidades, dentro de su jurisdicción, la facultad exclusiva de planificación, regulación y control del uso 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 ejercicio y garantía del derecho a la propiedad sobre el suelo 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, la ausencia de garantías a los derechos sobre el suelo, favorece prácticas especulativas y la obtención de beneficios injustos que la municipalidad debe evitar y controlar mediante procedimientos administrativos de titularización, regularización, ordenamiento y control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, la titularización y regularización al favorecer el hábitat debe preservar condiciones adecuadas de intervención en el territorio, impidiendo fraccionamientos que ocurran sin intervención municipal y garantizando las cesiones gratuitas y contribuciones obligatorias, según disponen los artículos 32 y 47 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,

En ejercicio de sus atribuciones legislativas, expide la siguiente:

ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN TAISHA

**TÍTULO I
CONCEPTOS PRINCIPALES**

**CAPÍTULO I
DE LAS CLASES DE TITULARIZACIÓN**



Artículo 1. Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza que rige en el ámbito territorial del cantón Taisha tiene por objeto establecer los procedimientos de titularización, regularización de los derechos de propiedad, partición y adjudicación administrativa de inmuebles para los usos de vivienda y conservación del territorio en sus vocaciones propias de acuerdo a lo que dispone el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Taisha, los planes parciales de urbanismo y las disposiciones de regulación expedidas por la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 2. Objeto.- Son objeto de titularización administrativa los predios urbanos, los que formen parte de las áreas urbano parroquiales que no sean parte de título global, los que se encuentren en áreas consideradas de expansión urbana, las que formen parte de los corredores de crecimiento urbano y los predios que puedan ser considerados para urbanizaciones exteriores o aquellos que, sean urbanos o rústicos, por necesidades de orden social o de protección ambiental, sean determinados por el Concejo Municipal, previo informe de la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación. No podrán ser objeto de titularización privada, sin perjuicio de la administración y gestión pública sobre los mismos, los predios y áreas de protección forestal, las áreas de riesgo geológico, los terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento, las áreas correspondientes a riberas de los ríos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado y los que correspondan al Ministerio del Ambiente, según disponen los artículos 50 y 51 de la Ley de Desarrollo Agrario.

Artículo 3.- La resolución de titularización administrativa configura el derecho de propiedad individual o en condominio sobre un bien o varios bienes inmuebles que:

- a) Carezcan de titular o titulares de dominio con título inscrito;
- b) Que se encuentren en posesión de titulares de derechos singulares o universales;
- c) Cuyo título o títulos no sean claros en la determinación de superficies o linderos;
- d) Cuyo título o títulos sean insuficientes con respecto a la propiedad que es objeto de la titularización; y,
- e) Titularización de predios que se encuentren en posesión y no se haya demandado ni practicado la partición.

Artículo 4. Características de los predios.- En todos los casos de titularización, individual o colectiva, la municipalidad garantizará la configuración adecuada de los predios, esto es que sean aptos para su cabal uso y ocupación de acuerdo a las determinantes que rigen en el sector, según dispone el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, los planes parciales o las normas de uso y ocupación del suelo que dicte la Municipalidad a través del Concejo Municipal para un sector o el sector específico objeto de la regularización.

Artículo 5. Iniciativa para la titularización.- Los procesos de titularización de los bienes inmuebles derivan de la iniciativa de los administrados interesados, sin perjuicio de que la Municipalidad imponga para la regularización de los predios, para garantía de las condiciones de uso y hábitat digno, procedimientos de reestructuración parcelaria e imposiciones de cesión gratuita para la conformación de vías, áreas verdes, espacios abiertos, de protección o recreación destinados al uso público.

Artículo 6. Cuantía.- La cuantía para efectos de la determinación del pago será la que corresponda de acuerdo a la superficie del predio adjudicado y el avalúo que se haya



establecido para el bienio en que ocurra el procedimiento. En carencia de avalúo ésta será determinada por la Coordinación de Avalúos y Catastros.

Artículo 7. Pago del precio.- Cumplidas con los trámites de rigor, el interesado, previo a la adjudicación del bien inmueble, tendrá que depositar en la oficina de recaudación el 5% de la cuantía determinada en el artículo 6.

Artículo 8.- De las rebajas del precio.- El o los administrados podrán solicitar una rebaja al precio en su trámite debido a su condición económica, siempre y cuando, esté realizando la titulación con la finalidad de legalizar su vivienda.

Artículo 9.- Condiciones para ser beneficiario de una rebaja del precio.- Si el administrado se acoge al beneficio de una rebaja en el precio, deberá observar las siguientes condiciones:

- a) El administrado tendrá que vivir en el lote titulado al menos cinco años después de haberlo inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Taisha; y,
- b) Si el terreno titulado no cuenta con vivienda, el administrado deberá construir en ella su vivienda en un plazo no mayor a veinte y cuatro meses. Una vez construida su vivienda deberá mantenerla en el plazo fijado en el literal a) del presente artículo.

El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Taisha, llevará los controles del cumplimiento de la presente ordenanza, y comunicará a la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial acerca de aquellos administrados que no cumplieren con el tiempo mínimo de vivienda y tratarán de inscribir sus predios.

De la misma forma, la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, verificarán que aquellos predios en los cuales no existía vivienda, se hayan construido las mismas dentro del plazo previsto en el literal b) de este artículo, cumpliendo el ordenamiento jurídico vigente.

En caso de incumplimiento por parte del o los administrados, se procederá a reliquidar la rebaja obtenida y se cobrará de acuerdo a lo determinado en el artículo 7 de la presente ordenanza, más los intereses de ley desde la fecha del pago del precio.

Artículo 10.- Del cálculo de la rebaja.- La rebaja del precio se determina de la siguiente forma:

1. Canasta Básica Familiar para cálculo:

a) Canasta Básica del Ecuador en el año 2013:	US \$	614.00
b) Factor de corrección por transporte a Taisha:	US \$	92.10
c) Canasta Básica Corregida:	US \$	706.10

2. Composición porcentual de la canasta básica:

Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), los porcentajes de composición de la canasta básica son:

Misceláneos	20%
Alimentos y Bebidas	50.67%



Indumentaria	17.33%
Vivienda	12%

3. Cálculo de ingresos familiares:

Se suma el total de los ingresos líquidos familiares de forma mensual de acuerdo a la capacidad real.

Si el administrado es una persona que labora en una institución, deberá presentar el certificado de trabajo donde conste su remuneración o salario. En caso de ser independiente, deberá presentar las últimas tres declaraciones mensuales del IVA que sustenten los ingresos. En el caso de que el administrado no cuente con trabajo estable, deberá calcular un ingreso promedio mensual, de acuerdo a su capacidad. La Secretaría Técnica de Gestión de Desarrollo Social deberá emitir una certificación de las condiciones económicas con un valor estimado de ingresos familiares mensuales.

4. Cargas familiares:

Si el administrado tiene cargas familiares, deberá hacerlas constar en su solicitud, adjuntando copia de la cédula de cada una de sus cargas.

5. Corrección de la composición de la canasta básica familiar del administrado:

De acuerdo a las cargas familiares, al administrado se le aplicará la siguiente tabla de corrección porcentual de la composición de su canasta básica familiar:

Cargas familiares	Porcentaje de Corrección
0	80%
1	40%
2	25%
3	20%
4	15%
5	10%

Este porcentaje de corrección se multiplica por el porcentaje de cada una de las composiciones de la canasta básica familiar general, obteniéndose el porcentaje de composición corregido para el administrado.

Cada porcentaje se multiplica por el ingreso, y se determina el valor en gasto estimado mensual por la canasta básica familiar del administrado.

6. Cálculo del excedente de ingreso generado:

El ingreso líquido se resta del gasto calculado según el porcentaje de la composición de la canasta básica familiar del administrado.

7. Determinación del precio del administrado con rebaja:



El precio se estima de acuerdo a los siguientes rangos en donde se encuentre el Cálculo del Excedente de Ingreso Generado del administrado, multiplicado por la cuantía del terreno a titular:

Excedente de Ingreso		Precio incluido rebaja
Desde	Hasta	
\$ -	\$ 150.00	1%
\$ 150.01	\$ 300.00	3%
\$ 300.01	\$ 600.00	5%
\$ 600.01	\$ 1,200.00	7%
\$ 1,200.01	en adelante	9%

8. Determinación de la rebaja:

La rebaja se determina restando el Precio del Administrado con Rebaja del Precio normal que se cancelaría sin rebaja.

Art. 11.- Del procedimiento para la obtención de la rebaja.- El o los administrados podrán solicitar la rebaja, remitiendo una solicitud a la máxima autoridad, adjuntando los siguientes documentos:

1. Informe Técnico para Aplicación de Rebaja en Titulación de Predios ejecutado por la Coordinación de Acción Social de la Secretaría Técnica de Gestión de Desarrollo Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha, en el que conste el informe de visita al grupo familiar del administrado, determinando los ingresos promedios mensuales de conformidad al numeral 3 del artículo 10 de esta Ordenanza, adjuntando las copias de cédula del administrado, cónyuge y cargas familiares. Para la realización de este proceso, se utilizará el formato que se encuentra como Anexo 1 a la presente Ordenanza.
2. Informe de Determinación de Rebaja en Titulación de Predios realizado por la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, sobre el precio y rebaja al que accedería en caso de aprobación. Para la realización de este proceso se utilizará el formato que se encuentra como Anexo 2 a la presente Ordenanza.
3. Declaración juramentada en la que conste que el administrado usará ese bien a titularse para su vivienda durante al menos los 5 años posteriores a la fecha de registro de la escritura en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Taisha, y detallando que, en caso de incumplimiento, se compromete a pagar la totalidad del precio fijado por el artículo 7 de la presente ordenanza.
4. Si el terreno no consta con vivienda construida, en la declaración juramenta detallada en el numeral anterior, se hará constar el compromiso del administrado de construir su vivienda en un plazo no mayor a veinte y cuatro meses.

Una vez que la solicitud se encuentre completa, se emitirá una Resolución Administrativa para el cobro del precio de acuerdo al rango establecido en la presente ordenanza, misma que será comunicada a la Secretaría Técnica de Gestión Financiera-Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha para su recaudación.



Artículo 12.- La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la resolución administrativa de titularización por causas no imputables a la Municipalidad, no dará derechos a la restitución de las áreas que han pasado al dominio público o los valores pagados por tasas administrativas o las que por compensación en dinero en razón de la cesión gratuita se hayan pagado a la Municipalidad.

TÍTULO II DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA TITULARIZACIÓN

Artículo 13. Procedimiento para la titularización.- Los procedimientos de titularización, en cada caso, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza en relación a la situación correspondiente, según dispone el artículo 3 de esta ordenanza, sin perjuicio de que la Municipalidad disponga la acumulación o el encausamiento oficioso de trámites para facilitar procesos de regularización que se presenten en sectores o áreas de planeamiento definidas por la Municipalidad que merezcan, a juicio de la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación, un tratamiento específico, como por ejemplo; en los casos de intervenciones en áreas en las que hayan ocurrido posesiones irregulares que no respeten las disposiciones que rigen para el sector o subsector de planeamiento.

Artículo 14. Dependencia encargada del procedimiento de titularización.- Los procedimientos de titularización se desarrollarán a través de la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación con el apoyo técnico de la Coordinación de Avalúos, Catastros y Estadística que prestará el apoyo y soporte de información y logístico necesario, según se requiera. Los administrados, sin perjuicio de las tareas de verificación y validación de la información por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros, podrán presentar documentación técnica de respaldo e información sustentada que aporte a los procesos de regularización de la propiedad y titularización administrativa.

Artículo 15.- La titularización y adjudicación a título singular o en propiedad común, sólo podrá hacerse respetando los tamaños de lotes que correspondan a las áreas o sectores de planeamiento o por procedimientos de determinación de nuevos sectores o subsectores, según resuelva el Concejo Municipal de acuerdo a lo que disponga el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial o los Planes Parciales que rigen para un sector determinado. La resolución de titularización de cada predio determinará el o los propietarios del predio, sus dimensiones, linderos, superficie, clave catastral y determinantes de uso y ocupación. La resolución de titularización dejará constancia de la licencia urbanística que rige para el predio titularizado.

CAPÍTULO I TITULARIZACIÓN DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TITULAR O TITULARES DE DOMINIO CON TÍTULO INSCRITO

Artículo 16.- El o los poseionarios de un predio que carezca de titular de dominio con título inscrito y que no conste en el deslinde predial actualizado, que pretendan propiedad sobre tal predio, de manera individual o conjunta en los porcentajes que declaren, podrán solicitar al Secretario/a Técnico de Gestión de Planificación la titularización administrativa del predio, previa verificación de la ubicación del predio que no se encuentre en áreas verdes, de protección, ampliación de vías, etc., acompañando a su solicitud la siguiente documentación:



- a) Copia de la cédula de ciudadanía;
- b) Plano de levantamiento del predio con nombre, firma y registro profesional del arquitecto o ingeniero civil que asume la responsabilidad sobre los datos consignados;
- c) Ubicación, parroquia, sector;
- d) Ubicación geográfica: cuadrículas de coordenadas de ubicación; Escala de la representación geométrica; Cuadro 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 nombres de los colindantes;
- e) Superficie del predio (aproximación a décimas);
- f) Nombres y apellidos del o los poseedores;
- g) Número de cédula de ciudadanía del o los solicitantes;
- h) Declaración jurada ante Notario en la que se deje constancia del tiempo, el modo y el medio cómo se ha obtenido la posesión de dicho predio y de que desconoce de la existencia de 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 a la Municipalidad 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;
- i) La solicitud señalará los colindantes del predio que deberán ser notificados con la copia de la solicitud de titularización;
- j) Copia del comprobante de pago del impuesto al predio urbano o rural en el caso de que el bien tuviere registro de catastro municipal; y,
- k) Contrato de compraventa, cesión de derechos posesorios o hereditarios, declaración juramentada o información sumaria de testigos que prueben la posesión anterior a la presentación de la solicitud de por lo menos cinco años.

Artículo 17.- Recibida la solicitud, la Coordinación de Avalúos Catastros y Estadística procederá, conjuntamente con el solicitante, a verificar la localización del predio y su correspondencia de conformidad al registro catastral del sector, determinando si los datos de dimensiones, áreas, colindantes del predio sobre el cual se solicita la titularización corresponden al mosaico catastral y no existe conflicto de linderos o superposición con áreas registradas a otro nombre.

Artículo 18.- En el supuesto de que el predio cuya titularización administrativa se solicite, se superponga o forme parte de otro predio que mantiene registro catastral, se mandará a contar con el que aparezca como titular de dominio de dicho predio que será notificado con la solicitud de titularización. De ser imposible contar con la persona o personas que se presuman poseedores o titulares de dominio del predio superpuesto, parcial o totalmente, se notificará por la prensa, a costa del solicitante, señalando un plazo de treinta días posteriores a la publicación para que hagan valer sus derechos quienes lo pretendan. La publicación por la prensa y la notificación a los colindantes que también se publicará en la página web del Gobierno Municipal, se cumplirá en todo caso, aún cuando no exista superposición con otro predio catastrado.



Artículo 19.- Cuando la oposición se haga valer con título inscrito, se suspenderá el trámite y se dispondrá su archivo. De no presentarse título inscrito y pretenderse iguales o similares derechos al del solicitante, se tendrán en cuenta las diferentes peticiones y se resolverá en mérito de las pruebas de posesión que practiquen ante la autoridad administrativa. Las pruebas que se actúen serán las testimoniales, documentales o las que se obren pericialmente a través de inspecciones solicitadas y autorizadas dentro del término que se abra para que se soliciten y actúen las mismas en lo relativo a los testimonios y presentación de documentos. Las inspecciones deberán ser solicitadas en el término de prueba pero podrán verificarse fuera de dicho término, el día y la hora que señale la autoridad administrativa. Sin perjuicio de la conciliación entre las partes que pretendan derechos similares que deberán ser reconocidos y autorizados por la autoridad administrativa para ser aceptados, se recibirán pruebas en un término de diez días. Concluida la prueba sin perjuicio de que se reciban alegatos, se dictará la resolución correspondiente. De faltar prueba o siendo la prueba contradictoria se podrá disponer el archivo del proceso.

Artículo 20.- De no presentarse oposición en el plazo de treinta días posteriores a la publicación, con base en la solicitud presentada se pedirá a la autoridad administrativa que dicte la resolución administrativa de titularización. Sin perjuicio de que se ordene la práctica de pruebas de oficio por parte de la autoridad, se dictará la resolución en un plazo de treinta días posteriores a que se hayan evacuado las pruebas y que se hayan cumplido con los procedimientos establecidos en los artículos anteriores.

Artículo 21.- La resolución motivada de titularización en la que se hará constar el derecho adjudicado, determinando con claridad la individualización del predio en su superficie y linderos, se mandará a protocolizar e inscribir a costa del solicitante.

Artículo 22.- La resolución de titularización hará constar también las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales de servicio público, que de acuerdo a las circunstancias, según determine la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación, serán de entre el diez y el veinte por ciento del área útil del predio adjudicado. De no existir áreas susceptibles de cesión se pagará a la Municipalidad un valor igual al diez por ciento del avalúo del predio adjudicado. Sin el comprobante de pago no podrá hacerse la protocolización ni inscripción del predio. Además, respecto a los porcentajes a que se refiere este artículo se regirá también a lo establecido en las leyes vigentes.

CAPÍTULO II

TITULARIZACIÓN Y PARTICIÓN DE PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN POSESIÓN DE TITULARES DE DERECHOS SINGULARES O UNIVERSALES

Artículo 23.- La solicitud de titularización será presentada ante el Secretario/a Técnico de Gestión de Planificación por parte del o los titulares de derechos singulares o universales. A la solicitud se acompañarán los mismos documentos señalados en el artículo 16 de esta ordenanza y el documento que demuestre la titularidad de los derechos singulares o universales sobre el predio. La declaración jurada hará constar también que no existen otros titulares de derechos sobre tal predio.

La titularización de predios de titulares de derechos singulares o universales incluirá el proceso de partición y adjudicación, en cuyo caso se presentará la propuesta de lotización que suponga tal proceso de partición. Si los predios no tienen frente a vía planificada por la Municipalidad la



titularización impondrá la obligación de ejecución de las obras de urbanización. La protocolización de los planos y su inscripción sólo podrá disponerse una vez que se hayan concretado las obras o rendido las garantías suficientes, según dispone la ordenanza correspondiente.

Artículo 24.- La Coordinación de Avalúos, Catastros y Estadística, procederá del modo determinado en el artículo 17 de esta ordenanza.

Artículo 25.- Se cumplirá el mismo procedimiento señalado en los artículos 18, 19, 20, 21 y 22 de esta ordenanza.

Artículo 26.- La resolución de titularización mandará a protocolizar la disposición de titularización administrativa, disponiendo que el titular o los titulares de derechos lo sean, por virtud de la resolución, de un cuerpo cierto y determinado.

CAPÍTULO III

DE LA TITULARIZACIÓN DE PREDIOS CUYO TÍTULO O TÍTULOS NO SEAN CLAROS EN LA DETERMINACIÓN DE SUPERFICIES O LINDEROS

Artículo 27.- En el caso de titulares de predios cuyas superficies no se encuentren debidamente determinadas o no coincidan con el área que se encuentra catastrada y que corresponde a la realidad material del predio, o en el caso de que no se hayan determinado adecuadamente los linderos en las dimensiones que corresponden a su realidad material, se solicitará a la Coordinación de Avalúos, Catastros y Estadística, la verificación de la realidad material del predio y la disposición de resolución administrativa de aclaración y complementación del título inscrito.

Artículo 28.- A la solicitud de aclaración se acompañarán los documentos señalados en el artículo 16 de esta ordenanza. La declaración jurada dejará constancia de la superficie y linderos reales del predio y del error o insuficiencia del título en lo atinente a la superficie o linderos del predio o de la superficie y linderos del predio.

Artículo 29.- La Coordinación de Avalúos, Catastros y Estadística, procederá a verificar la solicitud presentada y dispondrá que se notifique a los colindantes del predio. De no conocerse o no poderse determinar a los colindantes se procederá a notificarlos por la prensa y en la página web municipal, tal como se establece en el artículo 18 de esta ordenanza.

Artículo 30.- En caso de oposición se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 19 de esta ordenanza.

Artículo 31.- Cumplido el procedimiento en caso de oposición, o sin que exista oposición, se dictará la resolución administrativa correspondiente. De aceptarse la petición, se dispondrá la protocolización e inscripción de la resolución administrativa por la que se establezca la aclaración y complementación del título inscrito. El notario y el registrador de la propiedad sentarán la razón de aclaración en el título objeto de este procedimiento.

Artículo 32.- En el caso de aclaración y complementación de títulos erróneos o insuficientes, con cargo a la contribución obligatoria, se mandará a pagar el valor igual al tres por ciento del avalúo de la superficie que ha sido motivo de complementación. Cuando la aclaración y



complementación sea exclusivamente de linderos y ello no implique el reconocimiento de una superficie distinta del predio, no se dispondrá pago alguno. Tampoco habrá lugar a pago alguno a la Municipalidad cuando la aclaración y complementación corresponda a títulos de inferior superficie a la que conste del título original.

CAPÍTULO IV

TITULARIZACIÓN DE PREDIOS CUYO TÍTULO O TÍTULOS SEAN INSUFICIENTES CON RESPECTO A LA PROPIEDAD QUE ES OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN

Artículo 33.- En la situación de un predio que se encuentra catastrado a nombre del solicitante o a nombre de quien fuere su legitimario, cuyo título inscrito fuere insuficiente para determinar la propiedad sobre el predio catastrado, deficiencia que no consista en errores de superficie o linderos, se procederá del mismo modo que el que se ha determinado para quienes pretendan derechos sobre predios que carecen de título inscrito, salvo que, en estos casos, se presentará el título o títulos insuficientes como sustento de la solicitud de titularización.

Artículo 34.- La declaración jurada que se presente conjuntamente con la documentación dará cuenta de la insuficiencia en la que consista el título o los títulos sobre cuya base se ha mantenido posesión pacífica del predio.

Artículo 35.- Se cumplirá el mismo procedimiento establecido en el Capítulo I de este Título de la ordenanza.

CAPÍTULO V

TITULARIZACIÓN DE PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN POSESIÓN Y NO SE HAYA DEMANDADO NI PRACTICADO LA PARTICIÓN

Artículo 36.- De oficio o a petición de parte, la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación, dispondrá la regularización y adjudicación de la propiedad a favor de poseionarios 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 aprobado por la Municipalidad. La disposición de la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para que apruebe mediante resolución el trámite de partición administrativa y regularización de la propiedad en un sector determinado.

Artículo 37.- La Coordinación de Planificación, con base en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, emitirá el informe técnico provisional de regularización 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 artículo 46 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El extracto del informe será notificado a los interesados, según dispone el artículo citado.

Artículo 38.- Sin perjuicio de la notificación se desarrollarán presentaciones y procesos de socialización por los cuales se informe de la necesidad del procedimiento de regularización de uso y ocupación de los predios.



Artículo 39.- 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.

Artículo 40.- Mediante resolución administrativa se procederá a la partición y adjudicación que regularice la posesión y dominio sobre los lotes, o su administración condominial o bajo el régimen de propiedad horizontal, sí así lo determinara la Coordinación de Avalúos y Catastros.

Artículo 41.- La resolución de regularización, partición y adjudicación se mandará a protocolizar e inscribir, según dispone la letra d) del artículo 46 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La misma disposición establecerá las áreas de vías, de protección forestal y más reservas de suelo de propiedad municipal y las que sean áreas de dominio comunal.

Artículo 42.- En el caso de beneficiarios y adjudicatarios no identificados, se procederá según dispone el artículo 46 literal d) que se ha invocado.

Artículo 43.- En el caso de regularización de barrios o sectores en situaciones como las señaladas en este Capítulo, salvo las contribuciones obligatorias de interés general que se dispongan para la cabal organización del barrio o sector, no supondrán el reconocimiento de ninguna tasa, derecho ni pago alguno a favor de la Municipalidad.

TÍTULO III DISPOSICIONES DE ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 44.- La autoridad administrativa responsable de los procesos de titularización y adjudicación, corresponde, en todos los casos, a la Secretaría Técnica de Gestión de Planificación, salvo en los procedimientos de aclaración y complementación de superficies y linderos que son atribución de la Coordinación de Avalúos Catastros y Estadística.

Artículo 45.- La responsabilidad de las direcciones 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.

Artículo 46.- 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 o Alcaldesa que 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 o Alcaldesa en un término no mayor a treinta días posteriores a la concesión del recurso.

Artículo 47.- 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 artículo 46 de la Ley Orgánica Reformatoria al 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.

Artículo 48.- 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.

Artículo 49.- El Alcalde o Alcaldesa organizará administrativamente la cabal aplicación 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 Secretaría Técnica de Gestión de Planificación y Coordinación de Avalúos, Catastros y Estadística, en cada caso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Los trámites iniciados ante la Subsecretaría de Tierras correspondientes a predios ubicados en áreas de expansión urbana, anteriores a la publicación de esta ordenanza, serán tramitados por dicha entidad. La Subsecretaría de Tierras no podrá expedir resoluciones ni notificarlas luego de seis meses de publicada esta ordenanza.

SEGUNDA: En un plazo máximo de 5 días contados a partir de la publicación de esta ordenanza se iniciará la recepción de los trámites administrativos de titularización.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

ÚNICA: Deróguense la ordenanza que establece la tasa por titulación y reglamenta el proceso de titulación de bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano del cantón Taisha que estén en posesión de particulares y de aquellos que sean identificados como mostrencos a favor de la institución municipal y todas las normas legales cantonales que se opongan o no guarden conformidad con la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado, en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha, a los treinta y un días del mes de enero del dos mil catorce.

Lic. Payar Celestino Wisum Saant
**Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Taisha**

Ernesto Patricio Sharup Antun
Secretario General



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIONES: Que la “**ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN TAISHA**”, fue analizado y aprobado por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha de conformidad al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos debates realizados el 24 de enero del dos mil catorce y el 31 de enero del dos mil catorce, respectivamente. Taisha, enero treinta y uno del dos mil catorce.

Ernesto Patricio Sharup Antun
Secretario General

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA.- Al tenor de lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, sanciono favorablemente la “**ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN TAISHA**”, **PROMÚLGUESE.** Taisha, febrero cinco del dos mil catorce.

Lic. Payar Celestino Wisum Saant
Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha

CERTIFICACIÓN.- Proveyó y firmó la “**ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN TAISHA**”, el Lic. Payar Celestino Wisum Saant, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha, el cinco de febrero del dos mil catorce, y entrará en vigencia de conformidad a lo establecido en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Taisha, febrero cinco del dos mil catorce.

Ernesto Patricio Sharup Antun
Secretario General



SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN DE
PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DETERMINACIÓN DE LA REBAJA EN TITULACIÓN DE PREDIOS

FECHA: **ANEXO 1**

ADMINISTRADO:

CÉDULA:

1. Canasta Básica según Ordenanza	Valor
Canasta básica en el país en el año 2013	\$ 614,00
15% adicional por transporte	\$ 92,10
Total Canasta Básica en Taisha	\$ 706,10

2. Composición porcentual de la canasta básica

Concepto	Porcentaje	Valor
Misceláneos	20%	\$ 141,22
Alimentos y Bebidas	50,67%	\$ 357,78
Indumentaria	17,33%	\$ 122,37
Vivienda	12%	\$ 84,73

3. Cálculo de Ingresos Familiares

Concepto	Valor
Ingresos del Administrado	\$ -
Ingresos del Cónyuge	\$ -
Ingresos obtenidos por cargas familiares	\$ -
Total Ingresos	\$ -

4. Cargas Familiares

Cónyuge	-
Hijos/as	-
Cargas adicionales	-
Total de Cargas	-

5. Corrección de Porcentaje de Composición de gastos del Administrado

Cargas familiares	Porcentaje menor
0	80%
1	40%
2	25%



3	20%
4	15%
5	10%

Porcentaje de corrección a aplicarse: **20%**

Concepto de gasto	Composición	Compos. Corregida	Gasto Proyectado
Misceláneos	20%	4,00%	\$ -
Alimentos y Bebidas	50,67%	10,13%	\$ -
Indumentaria	17,33%	3,47%	\$ -
Vivienda	12%	2,40%	\$ -
TOTAL DE GASTO			\$ -

6. Cálculo del Exceso de Ingreso

Ingresos Familiares	\$	-
Gastos Proyectados	\$	-
Total Exceso calculado	\$	-

7. Cálculo del precio con rebaja

Excedente de Ingreso		Precio
Desde	Hasta	
\$ -	\$ 150,00	1%
\$ 150,01	\$ 300,00	3%
\$ 300,01	\$ 600,00	5%
\$ 600,01	\$ 1.200,00	7%
\$ 1.200,01	en adelante	9%

Precio aplicado	1%
Cuantía del bien:	\$ -
Precio a cancelar	\$ -
Rebaja aplicada:	\$ -

0

NOMBRE: 0

CI: 0



SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN DE DESARROLLO SOCIAL
 INFORME TÉCNICO PARA APLICACIÓN DE REBAJA DE PRECIO EN TITULACIÓN DE PREDIOS

1. DATOS GENERALES DEL O LOS ADMINISTRADOS

ANEXO 2

FECHA: NUMERO:

ADMINISTRADO:
 APELLIDOS NOMBRES

CEDULA: FECHA NACIMIENTO SEXO: M F

ESTADO CIVIL: SOLTERA/O CASADA/O UNIÓN LIBRE DIVORCIADA/O VIUDA/O

CÓNYUGE:
 APELLIDOS NOMBRES

CEDULA: FECHA NACIMIENTO SEXO: M F

2. CARGAS FAMILIARES

No.	NOMBRES Y APELLIDOS:	CEDULA:	RELACIÓN	OCUPACIÓN
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

3. INGRESOS FAMILIARES

	CONCEPTO	VALOR
PROVENIENTES DEL ADMINISTRADO POR:	EMPLEADO PÚBLICO:	
	EMPLEO PRIVADO:	
	LIBRE EJERCICIO:	
	COMERCIO E INDUSTRIALIZACIÓN:	
	TRABAJOS INFORMALES:	
	AGRICULTURA:	
	GANADERÍA:	
	OTROS:	
SUBTOTAL:		

	CONCEPTO	VALOR
PROVENIENTES DEL CÓNYUGE POR:	EMPLEADO PÚBLICO:	
	EMPLEO PRIVADO:	
	LIBRE EJERCICIO:	
	COMERCIO E INDUSTRIALIZACIÓN:	
	TRABAJOS INFORMALES:	
	AGRICULTURA:	
	GANADERÍA:	
	OTROS:	
SUBTOTAL:		



INGRESOS ADICIONALES OBTENIDOS POR CARGAS FAMILIARES:

OBSERVACIONES:

4. VISITA DE CAMPO

Describe las principales observaciones sobre el núcleo familiar.

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES:

Certifico que la información contenida en el presente documento es legítima y corresponde a mi/nuestra capacidad económica, para lo cual autorizo/amos a los funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha para que realice las verificaciones pertinentes en caso de detectar falsedad, alteración u ocultamiento de información.

EL ADMINISTRADO
NOMBRE: _____
CI: _____

CÓNYUGE
NOMBRE: _____
CI: _____

Certifico que la ejecución del presente informe se encuentra de conformidad con lo observado en la visita técnica. La recopilación de información la he realizado de acuerdo a lo determinado a la ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN TAISHA; y, que tanto, los ingresos como las cargas familiares fueron constatadas de conformidad con las certificaciones y cédulas de ciudadanía que en copia adjunto. Me responsabilizo sobre el contenido del presente informe, y sobre los datos incluidos en el mismo.

COORDINADOR DE ACCIÓN SOCIAL
NOMBRE: _____
CI: _____