

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Mediante Decreto Ley, Publicado en el Registro Oficial N. 429, de fecha 06 de mayo de 1986, se crea el Cantón San Fernando, perteneciente a la Provincia del Azuay, persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera.

El Cantón San Fernando comprende la cabecera cantonal, la parroquial Chumbilín y sus recintos. Se considera zona urbana la cabecera cantonal de San Fernando y la cabecera parroquial de Chumbilín y las zonas de expansión urbana determinadas en el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

En el Cantón San Fernando y Parroquia Chumbilín, existen bienes inmuebles tanto urbanos como dentro de la zonas de expansión urbana y en las cabeceras parroquiales, en posesión de los ciudadanos sanfernandenses, los que en la actualidad carecen de título de dominio.

Es necesario regular la titularidad de aquellos bienes que carecen de dueño en las zonas urbanas, 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.

Se excepcional de la presenta ordenanza la legalización de inmuebles ubicados en la zona rural, pues corresponde a la autoridad agraria nacional, en función de lo previsto en la Ley Orgánica de Tierra Rurales y Territorios Ancestrales, conforme lo dispone entre otros sus artículos 2, 32, 85 literal a) y 87 literal a).

**CONSIDERANDO:**

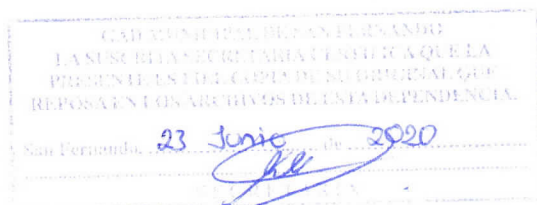
**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone:

*“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica”.*

**Que**, el artículo 66.- de la Constitución de la República del Ecuador en su numeral 26 en forma expresa manifiesta:

*“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas entre otras medidas.”*

**Que**, el artículo 264, numeral 2 de la Constitución del Ecuador expresa:



*“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:...2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”*

**Que**, el artículo 321, de la Constitución de la República del Ecuador, 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 artículo 4, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el literal f), señala que:

*“...los fines de los gobiernos autónomos descentralizados (...) f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias...”*

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

*“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley. (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*

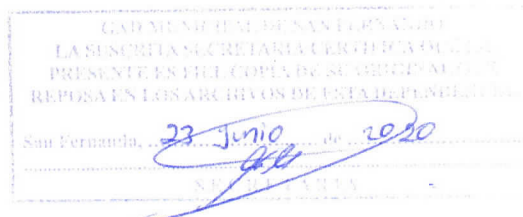
**Que**, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, detalla claramente las clases de bienes incluidos los que pertenecen al Gobierno Autónomo Municipal:

*“...Son bienes de los gobiernos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio...”*

**Que**, en la Sección Segunda bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, artículo 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, señala:

*“...Bienes de dominio privado.- 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. (...) c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.”*

**Que**, el artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, expresa:



*“...Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente...”*

**Que**, el artículo 481 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina:

*“...Para efectos del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos por regularizar bienes mostrencos.”*

**Que**, la codificación del código civil ecuatoriano en su Art. 715, expresa:

*“...Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”*

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

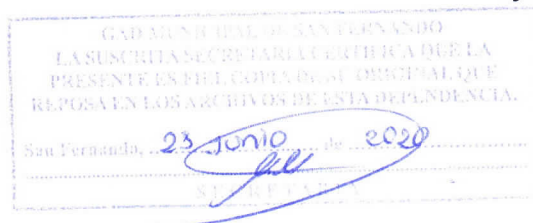
**ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN SOCIAL DE REGULARIZACIÓN,  
LEGALIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL  
PERÍMETRO URBANO; Y, REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE TIERRAS  
ADQUIRIDAS POR DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES EN EL  
PERÍMETRO RURAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO, PROVINCIA DEL  
AZUAY.**

**CAPÍTULO I  
GENERALIDADES**

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

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

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



estén enmarcados dentro de las aptitudes que se determinan en el Art. 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

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

**Artículo 3.- Fundamentos.-** El I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Fernando, considerando que los actos posesorios que algunos ciudadanos sanfernandenses mantienen sobre determinados bienes inmuebles mostrencos; y, en derechos y acciones singulares, dentro del cantón, reconocen la necesidad de:

- a. Adjudicar, regular, legalizar la tenencia y otorgar títulos de propiedad a los posesionarios de estos terrenos;
- b. Garantizar un auténtico ejercicio de los derechos de dominio de sus habitantes.
- c. Conceder y legalizar el dominio de las tierras, siempre y cuando que sobre los inmuebles no posean algún gravamen, que prohíba o limite su propiedad.
- d. Cuantificar, 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.

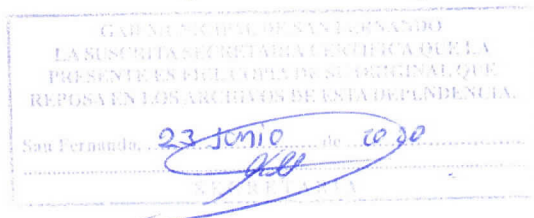
**Artículo 4.- Definiciones.-**

**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 algún predio.

**c) Bienes Mostrencos.-** Se considerarán como bienes mostrencos a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido y que no tengan título debidamente inscrito, pudiendo dividirse estos bienes en:

1. **Lotes.-** Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con la Ordenanza Municipal, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
2. **Fajas.-** Se entenderá como tales a las porciones de terrenos que por su reducida dimensión o porque proviene de remanentes, rellenos, sobrantes de apertura de vías, caminos, canales y otros, no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni puedan ser consideradas como para implementar en ellas espacios verdes;
3. **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 y con criterio técnico, sea el más llamado para adquirirla.

4. **Adjudicación.-** Resolución administrativa de declaratoria de bien mostrenco, adjudicación o venta por parte del GAD Municipal, que el beneficiario hará protocolizar en una Notaría Pública del País e inscribir en el Registro de Propiedad del Cantón San Fernando.
5. **Derechos y acciones singulares.-** Son derechos y acciones que una persona posee sobre una propiedad, cuando existen dos o más personas que ejercen un derecho de propiedad sobre el mismo bien, es decir la parte que tiene una persona en un inmueble que no está dividido legalmente.

Podemos entenderlo de manera más práctica: que el bien inmueble está dividido físicamente de hecho, en dos o más partes y que a su vez le corresponden a dos o más personas, que aún no han realizado la división legal, pero que se encuentran posesionados dentro de linderos específicos bajo la cavidad de linderos generales de la propiedad.

**Artículo 5.- Comisión Especial.-** La legalización de tierras se realizará mediante una resolución administrativa previo informe favorable de la Comisión de Bienes Mostrencos nombrada y aprobado por el Concejo Cantonal del GAD Municipal de San Fernando.

**Artículo 6.- Las Inspecciones.-** Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el terreno o predio objeto de la legalización y regularización. Los miembros de la Comisión de Bienes Mostrencos efectuarán un informe de manera conjunta con los demás departamentos.


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

## CAPÍTULO II PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS POR PARTE DEL GAD MUNICIPAL

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

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

GAD MUNICIPAL DE SAN FERNANDO  
LA SUMERSIÓN DE LA PRESENTE CERTIFICA QUE LA  
PRESENTE ES UNA COPIA DEL ORIGINAL QUE  
REPOSA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA DEPENDENCIA.  
San Fernando, 23 Junio de 2020



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

**Artículo 10.- Jefatura de Planificación Urbana y Rural.-** Por ser de su competencia, en los posibles casos de bienes mostrencos por regularizarse a favor del GAD municipal de San Fernando, realizará los siguientes informes:

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

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

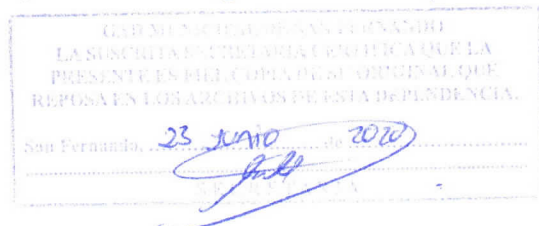
**Artículo 12.- Dirección Financiera.-** Certificará si el terreno consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado, de no constar lo hará una vez que termine el trámite.

**Artículo 13.- Departamento Jurídico.-** A través de la o el Procurador Síndico Municipal, en base a los informes de la dirección financiera; la jefatura de planificación urbana y rural; y, la jefatura de avalúos y catastros, emitirá un informe jurídico de la factibilidad de la regularización del predio, previa solicitud al Registro de la Propiedad sobre algún título de dominio inscrito.

### CAPÍTULO III LA ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES MOSTRENCOS

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

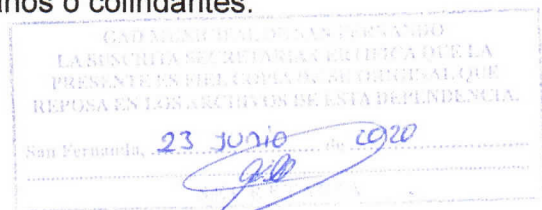
Las fajas municipales podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta y/o adjudicación forzosa por los propietarios de los predios colindantes, pero de haberse adjudicado a personas que no fueren colindantes, dicha adjudicación así como su respectiva inscripción en el Registro de la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



**Artículo 15.- Requisitos.-** Para solicitar títulos de legalización de lotes, los poseionarios deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Petición al Alcalde, solicitándole, la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión;
- b) Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente:
  - 1. No encontrarse impedido para obligarse y contratar;
  - 2. Estar en posesión del bien en forma libre, pacífica e ininterrumpida por un mínimo de cinco años;
  - 3. Ubicación del predio y conforme al levantamiento planimétrico adjunto;
  - 4. Que no tiene conflicto de tierras con sus colindantes o con terceros;
  - 5. Que no ha sido declarado mediante sentencia ejecutoriada culpable del delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras conforme al artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal;
  - 6. Que, el predio carece de título de propiedad;
  - 7. Forma de adquisición del inmueble; y,
  - 8. Que no ha ocultado o manipulado ninguna información, dato o documento, y que autoriza al GAD MUNICIPAL de San Fernando a comprobar por cualquier medio legal que considere, la veracidad de la información proporcionada y de sus declaraciones; y, se indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando de toda responsabilidad por la información proporcionada.
- d) Levantamiento planimétrico del terreno que solicita su regularización, indicando la ubicación, cabida, coordenadas, informe de linderación y colindantes (actuales y anteriores); en formato físico y digital (archivo .dxf)
- e) Certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón San Fernando, de que el bien no se encuentra registrado.
- f) Certificado de NO Adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando.
- g) Toda esta documentación será revisada al momento de su ingreso por parte del funcionario designado y remitida mediante sumilla del señor Alcalde a las respectivas jefaturas, quienes levantarán informes para análisis de la Comisión técnica de Bienes Mostrencos.

**Artículo 16.-Dirección Financiera.-** Certificará si el terreno solicitado consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado, de no constar lo hará, luego de cumplir el respectivo trámite; informará que el bien no es necesario a la administración, que no está afectado con gravamen alguno, ni ha sido declarado para utilidad pública alguna, que el mismo no ha tenido un uso específico municipal y que es más conveniente su venta y enajenación perpetua a favor del poseionario o colindante según los casos de lotes o fajas, que permitan el mejoramiento de las condiciones de vida de dichos poseionarios o colindantes.



**Artículo 17.- Jefatura de Planificación Urbana y Rural.-** El funcionario de esta Jefatura emitirá un informe a la Alcaldía para el análisis en la Comisión Técnica de Bienes Mostrencos de acuerdo a la inspección y el levantamiento planimétrico presentado por el solicitante; además de lo establecido en el artículo 10 de la presente Ordenanza.

**Artículo 18.- Jefatura de Avalúos y Catastros.-** El funcionario de esta oficina emitirá un informe a la Alcaldía para el análisis en la Comisión de Bienes Mostrencos de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 de la presente Ordenanza.

**Artículo 19.- Procuraduría Síndica.-** El Procurador Síndico Municipal, en base a los informes de la Dirección Financiera; la Jefatura de Planificación Urbana y Rural; y, la Jefatura de Avalúos y Catastros, emitirá un informe jurídico indicando la factibilidad o no de la solicitud.

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

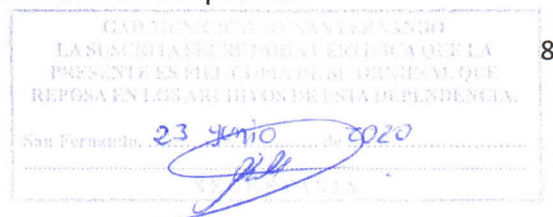
- a) Petición al Alcalde, solicitándole la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión;
- b) Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente:
  1. No encontrarse impedido para obligarse y contratar;
  2. Que sobre la faja en mención no exista reclamo, discusión o propietario legítimo; y, se indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando de toda responsabilidad por la información proporcionada.
- d) Levantamiento planimétrico del terreno que solicita su regularización, indicando la ubicación, cabida, coordenadas, informe de linderación y colindantes (actuales y anteriores); en formato físico y digital (archivo .dxf)
- e) Certificado del bien inmueble al que se desea incorporar la faja de terreno, conferido por el Registrador de la Propiedad.
- f) Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando.

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.

#### **CAPITULO IV DE LOS DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES EN INMUEBLES URBANOS**

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

- a) Solicitud al Alcalde, pidiendo la singularización del predio.

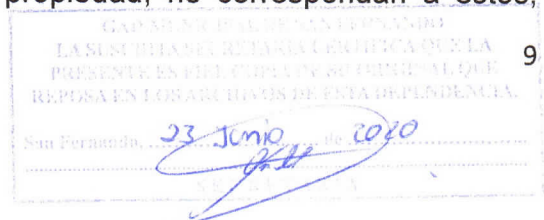




- b) Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente:
  1. No encontrarse impedido para obligarse y contratar;
  2. Estar en posesión del bien en forma libre y pacífica, ubicación del predio;
  3. Que sobre el bien inmueble en mención no exista reclamo de otro o más propietarios, y, se indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando de toda responsabilidad por la información proporcionada.
  4. Ser propietaria de los derechos y acciones singulares en el bien inmueble que debe anotarse los antecedentes, ubicación, descripción (linderos y dimensiones) de acuerdo al levantamiento planimétrico adjunto y que será parte inherente de la declaración como documento habilitante;
  5. Forma de adquisición (escritura, herencia, etc.)
  6. Que no tiene conflicto de tierras con los coparticipes y/o coherederos de los mencionados derechos y acciones singulares, ni con sus colindantes, ni con terceros;
  7. Que no ha sido declarado mediante sentencia ejecutoriada culpable del delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras conforme al artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal;
  8. Que no ha ocultado o manipulado ninguna información, dato o documento, y que autoriza al GAD MUNICIPAL de San Fernando a comprobar por cualquier medio legal que considere, la veracidad de la información proporcionada y de sus declaraciones; y, se indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando de toda responsabilidad por la información proporcionada.
- d) Levantamiento planimétrico del terreno que solicita su singularización, indicando la ubicación, cabida, coordenadas, informe de linderación y colindantes (actuales y anteriores); en formato físico y digital (archivo .dxf)
- e) Certificado de ventas y gravámenes con historial de 15 años, de haber antecedente, conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón San Fernando.
- f) Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando.

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

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



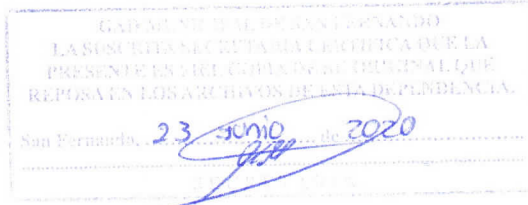
siempre y cuando sus colindantes ya tengan singularizados y legalizados sus predios.

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

## CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES EN INMUEBLES RURALES

**Artículo 23.- Requisitos.-** Para solicitar la regularización, adjudicación y titulación de bienes en posesión que tienen títulos inscritos con derechos y acciones singulares, se requerirá:

- a. Solicitud al Alcalde, pidiendo la singularización del predio.
- b. Ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c. Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente:
  - No encontrarse impedido para obligarse y contratar;
  - Estar en posesión del bien en forma libre y pacífica, ubicación del predio;
  - Que sobre el bien inmueble en mención no exista reclamo de otro o más propietarios, y, se indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando de toda responsabilidad por la información proporcionada.
  - Ser propietaria de los derechos y acciones singulares en el bien inmueble que debe anotarse los antecedentes, ubicación, descripción (linderos y dimensiones) de acuerdo al levantamiento planimétrico adjunto y que será parte inherente de la declaración como documento habilitante;
  - Forma de adquisición (escritura)
  - Que no tiene conflicto de tierras con los coparticipes y/o coherederos de los mencionados derechos y acciones singulares, ni con sus colindantes, ni con terceros;
  - Que no ha sido declarado mediante sentencia ejecutoriada culpable del delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras conforme al artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal;
  - Que no ha ocultado o manipulado ninguna información, dato o documento, y que autoriza al GAD MUNICIPAL de San Fernando a comprobar por cualquier medio legal que considere, la veracidad de la información proporcionada y de sus declaraciones; y, se indicará en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando de toda responsabilidad por la información proporcionada.
- d. Levantamiento planimétrico del terreno que solicita su singularización, indicando la ubicación, cabida, coordenadas, informe de lindera ración y colindantes (actuales y anteriores); en formato físico y digital (archivo .dxf)
- e. Certificado de ventas y gravámenes con historial de 15 años, conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón San Fernando.
- f. Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando.



**Artículo 24.- Condicionantes.-**La singularización de estos predios se aplicará en los siguientes casos:

- 1.- Cuando el título de propiedad es como derechos y acciones singulares y que proviene de un antecedente inscrito en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto.
- 2.- Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad.
- 3.- Cuando se pretenda legalizar un lote que estando dentro de los linderos generales indicados en el título de propiedad, no correspondan a éstos, siempre y cuando sus colindantes ya tengan singularizados y legalizados sus predios.
- 4.- Cuando el total de dueños de derechos y acciones quieren regularizar en cuerpo cierto.

## **CAPITULO VI DEL TRÁMITE**

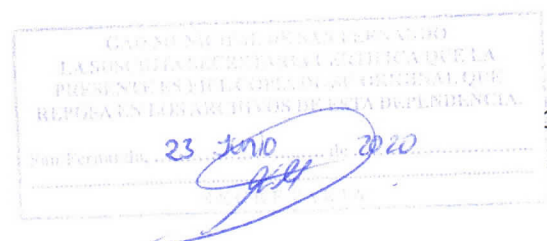
**Artículo 25.- De la calificación de solicitudes.-** Una vez recibidas las solicitudes de legalización de los bienes inmuebles a favor de los beneficiarios, el Alcalde remitirá a las dependencias respectivas para que se dé inicio al trámite.

**Artículo 26.- Notificaciones de negativa.-** En caso de negativa, el Alcalde notificará al peticionario, quien en el término de ocho (8) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación si él lo considera necesario.

**Artículo 27.- Publicación.-** Una vez que se cuente con los informes favorables de las jefaturas: Avalúos y Catastros; Planificación Urbana y Rural; Departamentos Jurídico y Financiero; y la Comisión respectiva; se remitirá al peticionario el extracto de petición de adjudicación y/o titularización, para que proceda a su publicación en el medio de comunicación de mayor circulación en el cantón por tres días consecutivos; y, la exhibición en tres lugares más concurridos del Cantón.

**Artículo 28.-** Con los informes exigidos para el trámite de regularización en la presente Ordenanza, la publicación del extracto de adjudicación y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, ampliaciones o impugnación, la Comisión Técnica de Bienes Mostrencos, emitirá un informe para que sea conocido por el Concejo del GAD Municipal del cantón San Fernando, para que el cuerpo edilicio decida la declaración de bien Mostrenco, la adjudicación o venta del lote o faja de terreno y singularización de derechos y acciones, cuidando que se cumplan los requisitos de esta Ordenanza.

## **CAPÍTULO VII DE LA ADJUDICACIÓN**



**Artículo 29.-** Aprobada la declaratoria de bien mostrenco y la singularización de los predios con derechos y acciones, por resolución del Concejo Municipal de San Fernando la Secretaría remitirá la resolución a la Jefatura de Avalúos y Catastros quien fijará una clave catastral y avalúo respectivo del predio; la Dirección Financiera Municipal procederá a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la adjudicación.

Una vez cancelada la tasa de adjudicación, el Departamento Jurídico procederá a elaborar la resolución administrativa respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso.

**Artículo 30.- La Protocolización e Inscripción.-** Es obligación del beneficiario protocolizar e inscribir la resolución administrativa en el Registro de la Propiedad, en un término de 60 días; caso contrario lo hará la Municipalidad a costa del beneficiario con un recargo del 20% de la tasa de registro, siendo así la Dirección Financiera emitirá dicho título de crédito.

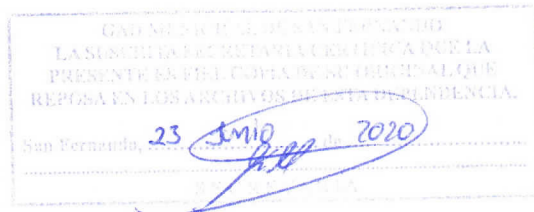
**Artículo 31.- Prohibición de Adjudicación.-** No se adjudicarán predios en aquellos sectores que se encuentren afectados, que soporten gravámenes, afecciones para obras futuras, tampoco se lo hará en las zonas determinadas como de riesgo, en zonas de protección forestal, ni aquellas que corresponda a riberas de ríos, lagos, lagunas, playas; en general aquellos terrenos que estén afectados en las ordenanzas municipales y otras leyes vigentes.

**Artículo 32.-** En caso de adjudicación de fajas, el mismo trámite administrativo contemplará obligatoriamente la unificación.

## CAPÍTULO VIII DEL PROCESO DE RECLAMO

**Artículo 33.- Reclamaciones.-** Los particulares que crean que están siendo afectados por el proceso de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación, venta de una faja y regularización de derechos y acciones singulares, podrán presentar sus reclamaciones, en un plazo no mayor a veinte días (20) contados desde la última publicación en la prensa que refiere el Art. 25, y lo harán ante la Alcaldía del GAD Municipal de San Fernando, debiendo adjuntar toda la documentación que crean conveniente para justificar sus pretensiones, debiendo por lo menos presentar:

- a) Copia de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y que se refiera al terreno objeto del reclamo.
- b) Certificado de 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 San Fernando.
- c) Certificado de la última carta de pago del impuesto predial, respecto del bien reclamado.
- d) Levantamiento planimétrico del inmueble, en donde se indique: ubicación, medidas, linderos y superficie;



- e) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando

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

Una vez recibido el escrito de oposición, el Alcalde sumillará a la Comisión quien emitirá un informe 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 de legalización será negado mediante resolución motivada.

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

**Artículo 34.- Gastos.-** Los gastos que generen el trámite de regularización y legalización de tierras, tanto por impresiones de planos, certificaciones municipales, gastos de notaría, inscripción en el Registro de la Propiedad, publicaciones en la prensa, pago de alcabalas y todos los demás que sean necesarios para la legalización, correrán y serán a cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

**Artículo 35.-** En caso de legalización de terrenos que han mantenido en posesión, el valor del terreno será en base a los principios de solidaridad, subsidiaridad y sustentabilidad del desarrollo y los fines del GAD Municipal, contemplados en el COOTAD y por ser política social, económica y para que todos tengan la oportunidad de legalizar sus terrenos que han mantenido en posesión, el valor a pagar por parte del beneficiario será del 5% del Avalúo Catastral del GADM de San Fernando.

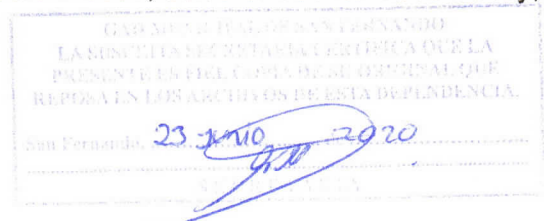
Bajo los mismos principios para la regularización de bienes en derechos y acciones singulares pagarán un valor correspondiente al 1% del avalúo catastral.

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

**Artículo 36.- Valor de Unificación.-** El valor por la unificación de las fajas adjudicadas será el contemplado en la Ordenanza de Tasas de Servicios Técnicos y Administrativos del GAD Municipal.

**Artículo 37.- Forma de pago.-** En caso de lotes y en derechos y acciones los beneficiarios harán el correspondiente pago al contado; y, en el caso de fajas se podría otorgar facilidades de pago hasta 2 años plazo, previa solicitud del petionario.

**Artículo 38.- Incumplimiento del pago.-** Si el beneficiario no cancelare el valor correspondiente en un plazo máximo de seis meses, correrá los intereses de ley; en



el caso de las fajas si el pago no se realizare en el plazo acordado se hará mediante vía coactiva.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

### DISPOSICIONES GENERALES

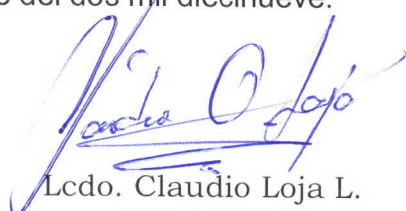
**PRIMERA.-** En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial y demás leyes conexas que sean aplicables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

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

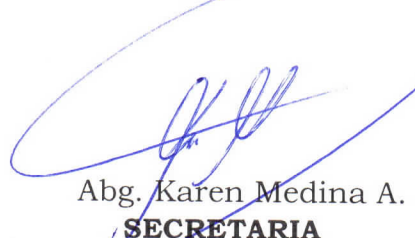
**TERCERA.-** Los bienes que se generen como venta de derechos y acciones singulares, a partir de la promulgación de la presente Ordenanza no estarán sujetos a esta normativa.

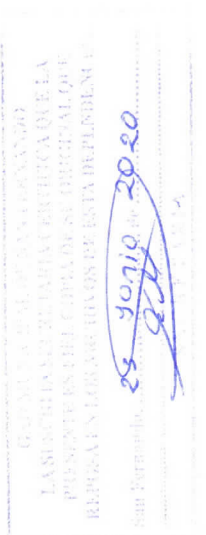
**CUARTA.-** Vigencia.- La presente Ordenanza "**ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN SOCIAL DE REGULARIZACIÓN, LEGALIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL PERÍMETRO URBANO; Y, REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE TIERRAS ADQUIRIDAS POR DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES EN EL PERÍMETRO RURAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO, PROVINCIA DEL AZUAY**, 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 y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando, a los diecisiete días del mes de octubre del dos mil diecinueve.

  
Lcdo. Claudio Loja L.  
**ALCALDE**  
**CANTÓN SAN FERNANDO**



  
Abg. Karen Medina A.  
**SECRETARIA**  
**I. CONCEJO CANTONAL**



**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL I. CONCEJO CANTONAL.-** San Fernando, veinte y cinco de octubre de dos mil diecinueve, la infrascrita Secretaria del I. Concejo Cantonal de San Fernando, certifica que la presente ordenanza, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de San Fernando, en la Sesión Ordinaria de fecha veinte y seis de septiembre de dos mil diecinueve y, en Sesión Ordinaria de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecinueve. Lo Certifico.-

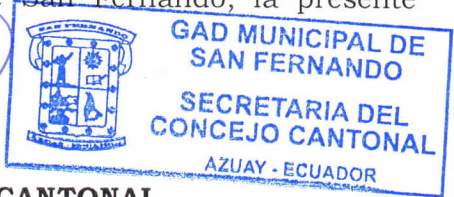
  
Abg. Karen Medina A.  
**SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL**



**PROCESO DE SANCIÓN:**

**SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL DE SAN FERNANDO.-** San Fernando veinte y cinco de octubre de dos mil diecinueve.- 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, remitase al Señor Alcalde del GAD Municipal de San Fernando, la presente ordenanza para la sanción respectiva.

  
Abg. Karen Medina A.  
**SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL**



**SANCIÓN:**

**ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO.-** San Fernando, veinte y cinco de octubre de dos mil diecinueve.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso 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 el Registro Oficial.

  
~~Lcdo. Claudio Loja L.~~  
**ALCALDE DEL CANTÓN SAN FERNANDO**

Proveyó y firmó el Señor Licenciado Claudio Loja Loja, Alcalde del Cantón San Fernando, la presente Ordenanza.- San Fernando veinte y cinco de octubre de dos mil diecinueve. Lo Certifico.-

  
Abg. Karen Medina A.  
**SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL**

