R.O Suplemento # 586 14-09-2015

GOBIERNO MUNICIPAL DE
ZAMORA
"Un Municipio... que Sí construye"

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ZAMORA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que,el Art. 264: La Constitución de la República del Ecuador, determina:"Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, la Carta Magna en su Art. 250, establece que el territorio de las provincias amazónicas forma parte de un ecosistema necesario para el equilibrio ambiental del planeta. Este territorio constituirá una circunscripción territorial especial para la que existirá una planificación integral recogida en una ley que incluirá aspectos sociales, económicos, ambientales y culturales, con un ordenamiento territorial que garantice la conservación y protección de sus ecosistemas y principio del sumakkawsay."
Que, asimismo, el Art. 11 del COOTAD, establece que las provincias amazónicas constituyen una circunscripción especial.

Que, el Art. 4 literales d) y f) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; refiere que dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: La recuperación y la conservación de la naturaleza y el mantenimiento de un ambiente sostenible sustentable; y, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el Art. 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; determina como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; 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;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; prescribe que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales

tendrán las siguientes *competencias* exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; corno es la del literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; tipifica que 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;

Que, el Art. 436 del COOTAD, establece textualmente: "Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real;

Que, el Art. 481 del COOTAD, faculta a los GADS Municipales la: "Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos municipales o metropolitanos se considerarán como lotes, fajas, o excedentes provenientes de errores de medición.

Que, en la jurisdicción del Cantón Zamora, Provincia de Zamora Chinchipe, hay bienes inmuebles urbanos y de expansión urbana, en posesión de vecinos y vecinas del lugar los que en la actualidad carecen de justo título de dominio, y que por disposición de la ley, se consideran de propiedad municipal, circunstancia que constituye un problema de orden social que es obligación del Gobierno Municipal establecer una reglamentación para dar solucionar este problema;

En ejercicio de las facultades previstas en el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURAL; Y, LA REGULARIZACIÓN DE FAJAS EXCEDENTES DE TERRENO PRODUCTO DE ERRORES TÉCNICOS DE MEDICIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN ZAMORA

Título I

Capítulo I

Generalidades

Art. 1.- Principios.- Tomando en consideración la problemática relativa alos actos de posesión material de inmuebles de propiedad municipal que vienen ejerciendo vecinos del Cantón, y de conformidad con la facultad administrativa que le concede el COOTAD a los GADS Municipales, resulta necesario establecer el procedimiento y requisitos para:

a) La regularización administrativa a favor de los posesionarios de predios mostrencos que carezcan de título inscrito;

b) Regular y controlar el crecimiento territorial en general y particularmente, el uso, fraccionamiento, unificación y ocupación del suelo en las áreas urbanas y de expansión urbana;
c) Garantizar el ejercicio pleno del derecho de dominio;
d) Adjudicar la propiedad de la tierra siempre y cuando ésta no esté en litigio, ni pese sobre ella ningún gravamen que limite su dominio;

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza será aplicada en las áreas urbanas o zonas de expansión urbana, y zonas urbana ubicadas en el sector rural del Cantón Zamora.

Art. 3.- La posesión.- Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y 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.

Título II

Capítulo I

De los bienes inmuebles municipales de dominio privado y precio de adjudicación

Art. 4.- Bienes municipales de dominio privado.- Se entenderán como tales los señalados en los literales a), b), c), y d) del Art. 419, y 483 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

Art. 5.- Fijación de los valores por titularización administrativa mediante adjudicación y venta de bienes inmuebles municipales.- Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente Ordenanza, serán aquellos considerados mostrencos de dominio privado del Gobierno Municipal, que se encuentren en posesión por un lapso ininterrumpido de cinco años, por los actuales posesionarios de los inmuebles municipales, de conformidad a la certificación que emita la Oficina de Avalúos y Catastros, relativo al tiempo que tiene el bien catastrado, y con la Información Sumaria, con este requisito se procederá a la venta directa de los predios a los beneficiarios, cuyos valores por titularización administrativa serán los siguientes:

a) Los terrenos ubicados en el casco urbano central de la Ciudad de Zamora, tendrán un precio de tres por ciento sobre el avalúo comercial del terreno municipal.
b) Los terrenos ubicados en la periferia de la ciudad tendrán un precio del dos por ciento sobre el avalúo comercial del terreno municipal
c) Los predios ubicados en las zonas o centros poblados de las cabeceras parroquiales o barrios del sector rural tendrán un precio del uno por ciento sobre el avalúo comercial del terreno municipal.

Cuando existan terrenos con pendientes que oscilen entre el 20% hasta 30%, el valor por adjudicación establecido en esta Ordenanza se descontará el 50% del valor determinado en los literales precedentes, en la parte o área que corresponda a este declive.

No se regularizará terrenos con pendientes superiores al 30% por el riesgo que representa para las personas, y por el alto costo que implica la dotación de servicios básicos.

Art. 6.- Dimensión de los lotes de terreno.- El área de terreno a adjudicarse en áreas

urbanas, será mínimo de 162**m2** y no mayor de300 **m2,** de acuerdo a las Ordenanzas vigentes que regulan el lote mínimo en la ciudad de Zamora y en las Parroquias Rurales del Cantón.

Art. 7.- El Gobierno Municipal de Zamora.- Es la Entidad propietaria de los bienes inmuebles mostrencos de dominio privado debidamente inventariados, catastrados y valorizados, de conformidad a lo que determina el Art.481 inciso quinto del COOTAD que no han tenido un uso específico que permitan revertirse para el desarrollo del Cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

Art. 8.- El Ejecutivo Municipal, previo los informes técnico, económico, legal y más requisitos establecidos en la presente Ordenanza, tendrá la facultad de adjudicar y regularizar los terrenos mostrencos a favor de los posesionarios que acrediten tal calidad.

Capítulo II

De los Informes y Certificaciones

Art. 9.- Para efectos del trámite administrativo que corresponda a la adjudicación y venta de terrenos municipales, la Dirección de Planificación Urbana otorgará la línea de fábrica, previa la inspección de campo respectiva y el levantamiento topográfico, a fin de determinar la singularización exacta del terreno, con todas sus características relativas a: ubicación, barrio, sector, número de lote, manzana, linderos y dimensiones, superficie total, uso del suelo, regulación y más características del bien inmueble a enajenarse que permita su correcta identificación.

Art. 10.- La Jefatura de Avalúos y **Catastros** certificará el avalúo comercial real a la fecha en que deba efectuarse la adjudicación de los terrenos; así como también certificará la posesión del peticionario de conformidad al archivo catastral, si fuere del caso.

Art. 11.- La Dirección Financiera, emitirá el título de crédito por concepto del valor del terreno en base a los informes técnicos de la Dirección de Planificación y la Jefatura de Avalúos y Catastros, los que informarán si el bien no es necesario para la administración porque ha dejado de ser útil y que es más conveniente para los fines institucionales su enajenación.

Art. 12.- La Dirección de Asesoría Jurídica una vez que cuente con toda la información y documentación prevista en esta Ordenanza para la adjudicación, emitirá el informe favorable en derecho ante el señor Alcalde, quien mediante Resolución Administrativa motivada adjudicará el terreno al posesionario, y autorizará la elaboración la minuta correspondiente para la formalización de la escritura pública. Los beneficiarios que vendieren la propiedad no podrán hacerse adjudicar en lo posterior un nuevo lote de terreno municipal.

Capítulo III

Regularización Administrativa de Predios Mostrencos

Art. 13.- SOLICITUD.- Los posesionarios de predios urbanos ubicados en el cantón

Zamora que tienen la calidad de mostrencos y que carezcan de títulos inscritos, considerados bienes de dominio privado por efecto de la aplicación de la Ley, podrán presentar ante el Ejecutivo Municipal, una solicitud individual para obtener la regularización administrativa a favor de los predios de los que se hallaren en posesión material, a la solicitud acompañarán los siguientes documentos:

1. Solicitud al Ejecutivo del Gobierno Municipal solicitando la adjudicación mediante escritura pública del bien inmueble que mantiene en posesión;
2. Ser mayor de edad, adjuntando copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal y su Empresas;
4. Certificado de Línea de fábrica para adjudicación
5. Informe de inspección realizada por la Dirección de Planificación
6. Acreditar el pago del derecho de adjudicación
7. Documentación que acredite la existencia real del predio cuya titularización se solicita, con el correspondiente croquis de ubicación y mesuras del terreno; en caso de urbanizaciones o lotizaciones legalmente aprobadas no se requerirá de croquis o levantamiento.
8. Copia notarizada del instrumento público o privado que le hubiere habilitado para la ocupación del predio (posesión);
9. Una Información Sumaria sobre el tiempo de ocupación material, que no podrá ser menor de cinco años;
10. El comprobante de pago del impuesto predial, si lo hubieren satisfecho;
11. Copia de la certificación otorgada por autoridad competente sobre la personalidad jurídica de la entidad u organización a través de la cual hubiere negociado la transacción sobre el predio del que se halla posesionado; si fuere del caso;
12. Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del Cantón, que indique que el terreno materia de la enajenación no se encuentra inscrito a nombre del peticionario, ni de sus ascendientes o de terceros.

Art. 14.- Trámite.- Una vez recibida la solicitud, la Alcaldía dispondrá a la Dirección de Planificación proceda con el trámite de Ley, posteriormente a través de sus secciones técnicas, realizará la identificación de la ubicación del predio y constatará "in situ" los datos constantes en la solicitud y levantará el correspondiente informe técnico.
Si el predio no se hallare catastrado, se procederá a su incorporación en el catastro en base a la documentación que se presente, como por ejemplo compraventa privado de venta de derechos posesorios u otros documentos que prueben la posesión material del inmueble.

Art. 15.- Prohibición.- No podrán titularizarse predios de protección forestal, o con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) y/o que correspondan a zonas de protección y riveras de ríos, quebradas y zonas consideradas de alto riesgo en el Cantón.

Art. 16.- Catastro de los terrenos.- Determinada la cabida y linderos del lote de terreno, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a registrarlo.

Art. 17.- Prohibición de adjudicación a menores de edad.- No se podrá adjudicar lotes de terrenos a quienes adolezcan de la incapacidad civil, o menores de edad, salvo el caso de la designación del Curador Especial para que le represente al menor.

Art. 18.- Forma de Pago.- El pago por adjudicación de los terrenos se los hará de contado y en moneda de legal circulación; sin embargo cuando se trate de beneficiarios de bajos recursos económicos, se podrá conceder hasta el plazo de un año, para el pago de los valores por adjudicación, para el efecto se realizará un convenio de pago con base en la tabla de amortización en la que incluirá el interés legal.

Título III

Capítulo I

Regularización y Enajenación de Excedentes de Terreno Provenientes de Errores Técnicos Aceptables de Medición

Art. 19.- Fajas y excedentes o diferencias de terreno por errores de medición.- Los posesionarios de lotes y excedentes o diferencias de terreno en los términos del Art. 481 del COOTAD, previo el trámite previsto en la presente Ordenanza, podrán solicitar la adjudicación y regularización de excedentes o diferencias de terreno municipales provenientes de errores de medición, cuya cabida supere el error técnico aceptable de medición establecido en el Art. 22 de la presente Ordenanza, y la venta de fajas de terreno que no sean susceptibles de mantenerlas como espacios verdes comunitarios se la realizará mediante pública subasta, siempre que se trate de propietarios colindantes.

Art. 20.- Requisitos para la Regularización de Excedentes o Diferencias de Terreno.- Los requisitos para solicitar la revisión y legalización de áreas de terreno excedente y no concordante con las escrituras originales, mediante petición del interesado son:

a).- Petición dirigida al Director de Planificación, solicitando la adjudicación de excedente, según el caso, en el que deberá declarar que no afecta derecho de terceros, que no existe litigio de linderos y que deslinda cualquier responsabilidad por el catastro de dichos bienes y procesos administrativos generados en el Municipio.
b).- Carta del Impuesto Predial actualizada
c) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado, o pasaporte en caso de extranjeros
d).- Copia de la escritura pública
e).- Certificado de No Adeudar al Municipio y sus Empresas
f).- Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad.
g).- Croquis de Ubicación y Mensura.

Art.- 21.- Determinación del Excedente o Diferencia.- La Dirección de Planificación Urbana emitirá el informe técnico determinando el excedente de terreno que supere el error técnico aceptable de medición fijado en el Art. 22 de la presente Ordenanzaen función al área original según escrituras, y la Jefatura de Avalúos y Catastros determinara el costo del metro cuadrado de terreno a adjudicarse, en base a los valores fijados en este cuerpo reglamentario.

Art. 22.- Error Técnico Aceptable de Medición.- Para efecto de aplicación de la presente Ordenanza, se establece como error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título, hasta el 10 % de la superficie total del terreno original; si excede de este 10 %, esta diferencia por erecto de la Ley se considera de

propiedad municipal para fines de regularización y enajenación, sujeto al pago del precio fijado en la presente Ordenanza.

Art.23.- Precio del Excedente.- Considerando que la Amazonía ecuatoriana constituye una circunscripción territorial especial que requiere una atención preferente por razones socioeconómicas y ambientales, se determinan los siguientes valores a cobrar por concepto de adjudicación de excedentes de terreno que superan el error aceptable de medición:

Los excedentes de terreno que por efectos de la Ley se consideran de propiedad municipal ubicados tanto en el área urbana o de expansión urbana de la ciudad de Zamora, como en los centros poblados parroquiales y barrios aledaños ubicados en el área rural, se establece un precio del 5% del avalúo comercial del excedente de terreno. Determinado el precio del excedente de terreno por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros, se remitirá la documentación a la Dirección Financiera para que emita el título de crédito respectivo.

Art. 24.- El Ejecutivo Municipal previo los informes técnicos, económico y legal, mediante Resolución Administrativa motivada resolverá la adjudicación del excedente de terreno a favor del beneficiario, disponiendo se elabore la respectiva minuta de aclaratoria para la formalización de la respectiva escritura pública, y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón.

Art. 25.- La Secretaría General, luego de la resolución motivada del Ejecutivo, redactará la resolución y notificará a los interesados y a los departamentos de Planificación Urbana, Jefatura de Catastros y Asesoría Jurídica para que continúe el trámite de ley hasta la formalización de la escritura pública respectiva.

Art. 26.- Impugnación.- Las resoluciones del Ejecutivo podrán impugnarse en vía administrativa siguiendo las reglas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Capítulo II

Regularización de Excedentes de Terreno de Propiedad Privada que no Superen el Error Técnico Aceptable de Medición

Art. 27.-Por excedente de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa.
Los excedentes que no superen el error técnico aceptable de medición establecidos en la presente Ordenanza, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Art. 28.- Para efectos de proceder a la regularización de los excedentes el Gobierno Municipal de Zamora, de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que puedan tener los

particulares.

Art. 29.-El señor Registrador de la Propiedad procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Vigencia de la ordenanza.- Esta Ordenanza entrará en vigor una vez sancionada sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Normas Supletorias.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley de Gestión Ambiental, Ley de Registro, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan a la normativa municipal.

DEROGATORIA

PRIMERA.- Derogatoria.- Derogase la Ordenanza que Regula La Adjudicación de Terrenos Municipales del Cantón Zamora, dictada en función de lo que disponía la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Todo lo que se recaude por concepto de la venta de solares ingresará al Presupuesto Municipal.

SEGUNDA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación y la Jefatura de Avalúos y Catastros realizará un censo para determinar el número de predios municipales que se encuentren ocupados por posesionarios, a fin de registrarlos en el catastro correspondiente.

Es dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal a los 25 días del mes de abril de año dos mil catorce.

Dra. Celena Del Carmen Pintado
Secretaria General

Ing. Smilcar Rodríguez Erazo
Alcalde del cantón Zamora

GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAMORA SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAMORA ALCALDÍA

La Secretaria General del Concejo Municipal de Zamora, Certifica: que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Zamora, en las sesiones de Concejo extraordinaria del 17 de abril, y ordinaria del 25 de abril de 2014.-

GOBIERNO MUNICIPAL DE
ZAMORA
"Un Municipio... que Si construye"

LO CERTIFICO.-

Dra. Celena del Carmen Pintado
SECRETARIA GENERAL

Zamora, mayo 5 de 2014,- Señor Alcalde del Cantón Zamora, adjunto al presente remito a usted **LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURAL; Y, LA REGULARIZACIÓN DE FAJAS EXCEDENTES DE TERRENO PRODUCTO DE ERRORES TÉCNICOS DE MEDICIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN ZAMORA,** aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones de Concejo extraordinaria del 17 de abril, y ordinaria del 25 de abril de 2014, con la finalidad de que la sancione o la observe, en caso de que se haya violentado el trámite legal, o que dicha normativa no esté acorde con la constitución y la ley.- **LO CERTIFICO.-**

Dra. Celena del Carmen Pintado
SECRETARIA GENERAL

Ing. Smilcar Rodríguez Erazo, Alcalde del Cantón Zamora, dentro del plazo determinado, procedo a sancionar **LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURAL; Y, LA REGULARIZACIÓN DE FAJAS EXCEDENTES DE TERRENO PRODUCTO DE ERRORES TÉCNICOS DE MEDICIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN ZAMORA,** por cuanto se ha cumplido con el trámite legal determinado y está acorde con la Constitución y la ley.- Zamora, mayo 6 de 2014.-

Ing. Smilcar Rodríguez Erazo
Alcalde del Cantón Zamora

La Secretaria General del Concejo Municipal de Zamora, Certifica: que la presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA URBANA, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURAL; Y, LA REGULARIZACIÓN DE FAJAS EXCEDENTES DE TERRENO PRODUCTO DE ERRORES TÉCNICOS DE MEDICIÓN EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN ZAMORA** , fue sancionada por el Alcalde del Cantón Zamora, el día de hoy 6 de mayo de 2014.-

Dra. Celena del Carmen Pintado
SECRETARIA GENERAL

GAD MUNICIPAL DE ZAMORA
CERTIFICO: Que es fiel copia del original
Zamora _____ del _____
SECRETARIA GENERAL