



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

ALCALDÍA

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República reconoce el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social o económica; y, en concordancia, con el numeral 3 del artículo 375 de la misma norma suprema, que establece la obligación del Estado de elaborar, implementar y evaluar políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad;

**Que**, el artículo 226 de la misma Constitución de la República determina como deber de las instituciones del Estado: *“Coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República reconoce como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos municipales, entre otras, las de: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”*. Así como también: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

**Que**, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, localización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento....”*;

**Que**, los artículos 483 y 486 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización confieren a los gobiernos autónomos la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, la de partición administrativa y *“Mediante ordenanza, los concejos municipales y distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de poseedores de predios que carezcan de título inscrito....”*;

**Que**, el artículo 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, autoriza a los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados para dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos y hechos administrativos; de igual manera, el artículo 383 del mismo Código, faculta a los directores departamentales en cada área de la administración, conocer, sustentar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos administrativos, excepto aquellos que por ley le corresponde conocer y resolver a la máxima autoridad del ejecutivo;

**Que**, en el Cantón San Pedro de Pelileo se ha podido determinar la existencia de casos que requieren la intervención municipal para la regulación de barrios, la integración de lotes para su posterior regularización y la existencia de personas que han acreditado ser poseedores de lotes, sin tener título traslativo de dominio debidamente inscrito, lo que les imposibilita el ejercicio de sus derechos de propiedad y de acceso a una vivienda digna;



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

ALCALDÍA

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

**Que**, se ha podido advertir que un gran número de posesionarios carecen del documento que acredite la condición de propietarios de quienes aparecieren como tradentes en los documentos que se encuentran en poder de los posesionarios actuales, por lo que se ha dejado sin resolver muchos casos que han llegado a conocimiento de la Municipalidad, situación que debe considerarse a efectos de resolver también estos casos;

Y, en uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7, literal a) del artículo 57 y Art. 486 literal f) último inciso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expide la siguiente:

## **ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TÍTULO INSCRITO EN EL SECTOR URBANO, EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.**

### **Capítulo I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- OBJETO.-** La presente Ordenanza tiene por objeto normar los procedimientos de titularización administrativa de predios a favor de posesionarios de predios que carezcan de título inscrito en el sector urbano, en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón San Pedro de Pelileo.

**Artículo 2.- ÁMBITO.-** Las disposiciones de esta Ordenanza en lo que se refiere a la titularización de predios son aplicables en el sector urbano en el Cantón San Pedro de Pelileo; la titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.

Para efectos de la titularización administrativa en las zonas urbanas de las parroquias rurales, así como en centros poblados consolidado de éstas, la Municipalidad y el organismo estatal competente podrán suscribir un convenio de coordinación para el ejercicio de sus atribuciones en el ámbito de sus competencias.

**Artículo 3.- INSTANCIA ADMINISTRATIVA COMPETENTE.-** Corresponde a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, el conocimiento y resolución de las solicitudes relativas a la titularización administrativa de predios a favor de posesionarios que carezcan de título inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad.

**Artículo 4.- COORDINACIÓN CON OTRAS UNIDADES MUNICIPALES.-** Para la aplicación de esta Ordenanza la Dirección de Planificación, solicitará y coordinará la participación de las direcciones Financiera y de Asesoría Jurídica y la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que, de acuerdo a sus competencias, brinden el apoyo necesario.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

ALCALDÍA

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

## Capítulo II

### TITULARIZACIÓN

**Artículo 5.- SOLICITUD.-** Los poseionarios de predios ubicados en el sector urbano en el cantón San Pedro de Pelileo que carezcan de títulos inscritos, presentarán a la Dirección de Planificación, una solicitud individual para obtener la titularización en su favor, de los predios de los que se hallaren en posesión.

A la solicitud acompañarán lo siguiente:

- a) Documentación que acredite la existencia real del predio cuya titularización se solicita, con el correspondiente levantamiento planimétrico, plano de ubicación con coordenadas georeferenciadas, linderos dimensionados y, la identificación de los colindantes;
- b) Una declaración bajo juramento sobre el tiempo de ocupación que no podrá ser menor de diez años;
- c) La carta catastral del predio y los comprobantes de pago de impuesto predial si lo hubieren satisfecho;
- d) 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 fuese el caso;
- e) Comprobantes de pago de los valores que hubiere entregado a quienes aparecieran como propietarios del predio del que se encuentran posesionados, en caso de existir; y,
- f) Cualquier otro documento que permita establecer la legitimidad de la posesión del predio.

También podrá admitirse a trámite aquellos casos en los que el solicitante no disponga de un título que acredite la condición de propietarios de quienes aparecieran como tradentes en los documentos que se encuentran en poder de los poseionarios actuales, quienes expresarán claramente este particular en su solicitud, a efectos de la aplicación del procedimiento previsto en la presente Ordenanza.

**Artículo 6.- TRÁMITE.-** Una vez recibida la solicitud, la Dirección de Planificación solicitará el informe jurídico respectivo sobre la documentación presentada, a fin de que califique si ella cuenta con documentación de respaldo suficiente para admitirla a trámite, y, a través de sus secciones técnicas, realizará la identificación de la ubicación del predio y constatará “in situ” los datos constantes en la solicitud. Si se hubieren presentado cartas catastrales o cartas de pago, solicitará a las direcciones correspondientes la verificación de su autenticidad y, si el predio no se hallare catastrado, se procederá a su incorporación en el catastro.

**Artículo 7.- PUBLICACIÓN.-** Con el informe favorable de las direcciones municipales consultadas, la Dirección de Planificación procederá a las respectivas publicaciones, de acuerdo con las siguientes normas:

- a) Cuando se trate de titularización en los casos en los que se dispone de escrituras que acrediten la propiedad de quienes aparecieran como titulares de este derecho como tradentes originales, dispondrá que se incluya al peticionario en el aviso



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

ALCALDÍA

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

que será publicado por tres ocasiones, día intermedio, en uno de los diarios de mayor circulación del cantón o la provincia, con especificación de la ubicación, nombre del propietario original, extensión y linderos del predio, a fin de que cualquier persona que se sintiere perjudicada, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la última publicación, presente cualquier impugnación u oposición a la pretensión del solicitante; el costo de publicación será asumido por el solicitante; y,

- b) Cuando se trate de aquellos casos en los que el peticionario no dispone de escrituras que acrediten la propiedad de quienes aparecieren del estudio documental como titulares originales del derecho de dominio, dispondrá que se publique un aviso, así mismo por tres ocasiones, día intermedio, en uno de los diarios de mayor circulación del cantón o la provincia, en el que se señalará claramente esta circunstancia además de los datos señalados en la letra anterior, con la prevención de que, transcurridos veinte (20) días hábiles desde la última publicación, de no haber oposición, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo a través del Concejo Municipal, procederá a declarar el inmueble como bien mostrenco, para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza.

**Artículo 8.- RESOLUCIÓN SOBRE OPOSICIÓN.-** Una vez que la Dirección de Planificación hubiere recibido el escrito de oposición, remitirá todo el expediente a la Dirección de Seguridad y Justicia, la cual emitirá su dictamen de admisibilidad en el término de ocho días.

Si el dictamen fuere de admisión de la oposición, se lo pondrá en conocimiento del solicitante, quien en el término de ocho días desde la notificación respectiva, presentará ante la misma Comisaría Municipal su réplica, acompañada de las pruebas que estime pertinentes.

Se correrá traslado al impugnante con la réplica del solicitante y se fijará día y hora para que tenga lugar una audiencia que deberá realizarse con la presencia de las partes o sin ella; realizada la audiencia, el Comisario Municipal se pronunciará sobre el particular, dispondrá de un término de tres días para el efecto. El pronunciamiento del Comisario Municipal, podrá ser recurrido ante la propia Dirección de Seguridad y Justicia; en este caso, se remitirá el expediente al Comisario de Recursos Naturales y Construcción, cuyo pronunciamiento será definitivo.

**Artículo 9.- IMPUGNACIÓN ACEPTADA.-** Si el pronunciamiento del Comisario Municipal, de la Dirección de Seguridad y Justicia fuere de admisión de la oposición, la Dirección de Planificación dispondrá que se archive la solicitud de titularización, conjuntamente con los informes legales, técnicos y administrativos que sustentaron la oposición mediante resolución administrativa, respecto de la cual se podrá interponer recurso de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa, sin perjuicio del derecho del solicitante de recurrir a la instancia judicial pertinente.

**Artículo 10.- DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO.-** En el caso de la letra b) del artículo 7, si no hubiere presentado oposición, o el pronunciamiento de la Dirección de Seguridad y Justicia fuere de desestimación de la oposición, regresará todo el expediente a la Dirección de Planificación, la que dispondrá que las unidades técnicas de cuya opinión o verificación considere necesarias lo hagan en el término de ocho días; con



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

ALCALDÍA

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

todos estos antecedentes, emitirá un informe para conocimiento del Concejo, el que, mediante resolución, declarará el bien de que se trate, como bien mostrenco.

Una vez expedida la correspondiente resolución, se protocolizará e inscribirá en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón San Pedro de Pelileo, como propiedad municipal, lo que servirá de base para la posterior adjudicación del predio a favor del peticionario.

## **Artículo 11.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE TITULARIZACIÓN.-**

Concluido el proceso determinado en los artículos anteriores, regresará todo el expediente a la Dirección de Planificación, la que dispondrá que la Jefatura de Avalúos y Catastros incorpore el nombre de los beneficiarios de la titularización administrativa en el correspondiente catastro y se fije el avalúo respectivo, luego de lo cual expedirá su resolución disponiendo la titularización administrativa del predio a favor de quien hubiere acreditado ser posesionario del mismo, sin perjuicio del derecho de terceros.

No obstante, si la superficie y configuración del lote no cumple con las normas mínimas determinadas por la Municipalidad, previamente a la expedición de la resolución, la Dirección de Planificación podrá diseñar un programa de integración parcelaria en el que considerará el derecho del solicitante de que se trate, y procederá a la adjudicación del lote que resultare de tal programa, estando obligado el beneficio a acogerse a la resolución de la Dirección de Planificación, salvo que considere que se han afectado sus derechos, en cuyo caso podrá ejercer los recursos administrativos que determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En caso de que se determine la falsedad de la documentación presentada o se encontrare el título de propiedad, la Municipalidad declarará sin efecto el trámite de titularización administrativa. De determinarse la falsedad de la documentación, se pondrá en conocimiento de la autoridad competente esta anomalía.

**Artículo 12.- TASA.-** Determinado el avalúo respectivo, la Dirección Financiera emitirá el título de crédito por el valor de la tasa de titularización que será del cinco por ciento (5%) del avalúo del predio por una sola vez.

**Artículo 13.- INSCRIPCIÓN Y REGISTRO.-** Una vez expedida la resolución administrativa de titularización a favor del solicitante o, si frente a la negativa en primera instancia, tramitado el recurso de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa, éste se resolviera en forma favorable, se procederá a inscribir la resolución de titularización en el registro que al efecto llevará la Dirección de Planificación y se dispondrá su protocolización en una notaría pública, previamente a su inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón San Pedro de Pelileo, con lo que concluirá el proceso de titularización.

## **DISPOSICIÓN GENERAL**

**Única.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**

**ALCALDÍA**

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

---

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Se derogan todas las disposiciones legales de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, a los 12 días del mes de febrero del 2015.

Dr. Manuel Caizabanda Jerez  
**ALCALDE DEL CANTÓN  
SAN PEDRO DE PELILEO**

Dra. Pepita Bourgeat Flores  
**SECRETARIA DEL  
CONCEJO MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** Que, la **ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TÍTULO INSCRITO EN EL SECTOR URBANO, EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**, fue discutida y aprobada por el seno del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, en dos debates efectuados en la Sesión Ordinaria del día miércoles 04 de febrero del 2015; y Sesión Ordinaria del día jueves 12 de febrero del 2015; conforme consta del Libro de Actas y Resoluciones de las Sesiones del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.

Dra. Pepita Bourgeat Flores  
**SECRETARIA DEL  
CONCEJO MUNICIPAL**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.-** Pelileo, viernes 13 de febrero del 2015.- Cumpliendo con lo dispuesto en el inciso tercero, del Artículo 322, del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, remítase tres ejemplares de la **ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TÍTULO INSCRITO EN EL SECTOR URBANO, EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**, para su sanción y promulgación.

Dra. Pepita Bourgeat Flores  
**SECRETARIA DEL  
CONCEJO MUNICIPAL**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**

**ALCALDÍA**

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

---

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.-** Pelileo, miércoles 18 de febrero del 2015.- Por estar acorde con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, en especial con el Artículo 322, sanciono favorablemente la ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TÍTULO INSCRITO EN EL SECTOR URBANO, EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO, y dispongo su cumplimiento conforme lo determina dicho Código.

Dr. Manuel Caizabanda Jerez  
**ALCALDE DEL CANTÓN  
SAN PEDRO DE PELILEO**

**CERTIFICO:** Que el Señor Dr. Manuel Caizabanda Jerez, en su calidad de ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO, firmó y sancionó la ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TÍTULO INSCRITO EN EL SECTOR URBANO, EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO, a los 18 días del mes de febrero del 2015.

Dra. Pepita Bourgeat Flores  
**SECRETARIA DEL  
CONCEJO MUNICIPAL**