



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón



EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Considerando:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro, saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 54 literales a) y c) del COOTAD entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal establecen: el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el Art. 55 literal b) del COOTAD entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal establece: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 419 literal c) del COOTAD referente a los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados identifica como bien de dominio privado a los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Página 1



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Que, el inciso quinto del Art. 481 del COOTAD regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición y cálculo. En lo principal, en lo no previsto en la Sección Segunda, Capítulo II del Título IX, de la norma legal antes citada, se aplicarán las normas del Código de Procedimiento Civil y las demás normas y procedimientos establecidos mediante ley para casos especiales de enajenación.

Que, atendiendo a las reformas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 166 del 21 de enero del año 2014, por el cual se sustituyó la Disposición Transitoria Trigésima Primera, por la cual se concede a los gobiernos autónomos descentralizados seis meses para expedir, codificar y actualizar sus ordenanzas.

Que, es deber de la municipalidad del cantón Samborondón velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y expansión urbana del cantón Samborondón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de los bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Que, en el cantón Samborondón, existen bienes inmuebles urbanos, y rurales en posesión de personas naturales y jurídicas o entidades públicas que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la ley son de propiedad del municipio, problema de orden social que debe ser solucionado mediante la adopción de políticas públicas adecuadas;

Página 2





**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



En uso de las facultades que le confiere el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de República del Ecuador y los artículos 7, 56 y 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación constituye la circunscripción territorial urbana de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Samborondón.

Art. 2.-OBJETO.- La presente ordenanza tiene por objeto lo siguiente:

- a) Incorporar al patrimonio municipal de conformidad con la Ley, los inmuebles que se encuentren vacantes, o también denominados mostrencos, ubicados dentro de los límites urbanos y suelos urbanizables o de expansión de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales.
- b) Autorizar a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de los bienes inmuebles dentro de los límites urbanos y suelos urbanizables o de expansión de la cabecera cantonal, y cabeceras parroquiales para que procedan con la celebración de las escrituras públicas correspondiente.
- c) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio de la tierra, siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas gravámenes que limiten la propiedad.

Página 3



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



- d) Complementar los catastros prediales con la identificación de los propietarios de cada inmueble.
- e) Ampliar el universo de contribuyentes en materia tributaria municipal.

Art. 3.- PRINCIPIOS.- Los principios en que se sustenta la presente ordenanza son: legalidad, generalidad, autonomía municipal, solidaridad y responsabilidad.

Art. 4.- GLOSARIO DE TÉRMINOS.-

- a) **Bien Vacante o Mostrenco.-** Es el que se encuentra ubicado dentro de los límites urbanos y suelos urbanizables o de expansión, que se encuentren abandonados, que no tengan propietarios y estén sin uso.
- b) **Posesión.-** Se entenderá como posesión 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 posesionario será reputado como dueño mientras otra persona no justifique serlo.
- c) **Área urbana o urbanizable.-** Aquella área que en base a la existencia de infraestructura básica y/o densidad poblacional, la municipalidad lo haya declarado mediante ordenanza como área urbana o urbanizable.
- d) **Lote.-** Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
- e) **Fajas.-** Se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente a los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.
- f) **Excedentes o diferencias.-** Se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes





**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole el precio de mercado.

Art. 5.- DE LOS BENEFICIARIOS.- Los bienes inmuebles en posesión de personas naturales y jurídicas de derecho privado y público, luego de cumplir los requisitos y proceso correspondiente, serán titularizados administrativamente a nombre del poseionario

**TÍTULO II
DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS**

Art. 6.-BIENES DE DOMINIO MUNICIPAL.- Constituyen bienes municipales del cantón Samborondón, los bienes vacantes y/o abandonados situados dentro de su circunscripción territorial, sin perjuicio de la aplicación de los artículos 415 y siguiente del COOTAD.

Art. 7.- DE LA IDENTIFICACIÓN Y SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN.- La identificación como bien vacante o mostrenco de un inmueble y la solicitud como incorporación como bien municipal, lo podrán realizar las autoridades del cantón sean estas municipales, bien municipales o parroquiales, como también los funcionarios municipales y la ciudadanía en general.

Art. 8.- DE LOS REQUISITOS.- La inclusión al patrimonio municipal de bienes vacantes o mostrencos estarán amparados en los siguientes documentos y requisitos:

- a) Levantamiento topográfico elaborado por técnicos municipales;
- b) Informe del Director de Ordenamiento Territorial;
- c) Informe del Director de Avalúos y Catastros;
- d) Informe favorable del Procurador Síndico; mismo que, luego de revisar la documentación correspondiente, deberá publicar por la prensa la prensa en un diario de la localidad sin perjuicio de publicarlo en un diario de circulación provincial, por tres veces, con intervalo de cinco días entre cada publicación, solicitando se presente oposición o reclamo sobre el bien a ser

Página 5



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



incluido en el patrimonio municipal, dentro del término de ocho días, a partir de la última publicación.

Art. 9.- DE LA RESOLUCIÓN, ESCRITURACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS.- Sobre la inclusión al patrimonio municipal del bien inmueble vacante o mostrenco, con los informes señalados en el artículo precedente, el señor alcalde pondrá en consideración del Concejo Municipal, para que mediante Resolución, se apruebe y se incluya el predio como bien de dominio privado de la municipalidad, disponiéndose que se eleve a escritura pública dicha Resolución, incluyendo como habilitantes los requisitos del artículo anterior; y, su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón.

TÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA EN POSESIÓN DE PARTICULARES

Art. 10.- TITULARES DEL DERECHO.- Son beneficiarios de la Titularización Administrativa de los predios que no tienen título inscrito, todas aquellas personas naturales y jurídicas de derecho privado y público que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida ni clandestinidad por un lapso de 10 años, anteriores a la presentación de la solicitud administrativa, siempre y cuando esté en conformidad con el lote mínimo en cada una de las zonas establecidas en las ordenanzas municipales.

CAPÍTULO I

DE LOS REQUISITOS, RESPONSABILIDAD Y CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Art. 11.- REQUISITOS PARA LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA.- Para iniciar el trámite de Titularización Administrativa de un bien inmueble en posesión, se receptorán los siguientes requisitos en Ventanilla de Servicios Municipales:

1. Solicitud dirigida al señor Alcalde, aplicando Formato Municipal.

Página 6



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



2. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizadas del peticionario, y de su cónyuge o pareja en unión de hecho (Persona Natural). Copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito y vigente (Persona Jurídica).
3. Certificado de no adeudar al municipio del peticionario y cónyuge o conviviente.
4. Pago del impuesto predial actualizado del lote en referencia.
5. Pago de Tasa por inicio del proceso e inspección técnica.
6. Certificado de búsqueda de bienes actualizado, a nombre del titular del impuesto predial o del peticionario con un historial de 15 años, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón.
7. En caso de constar el predio catastrado a nombre de una persona fallecida, deberá adjuntar copia del acta de defunción y posesión efectiva, debidamente actuada.
8. Declaración juramentada efectuada en cualquier notaría del país, en la que conste:
 - a) No existir escritura pública del bien inmueble;
 - b) Origen de la posesión;
 - c) Posesión ininterrumpida de al menos 10 años;
 - d) Estado civil;
 - e) No existir reclamo o discusión de linderos con los colindantes sobre la propiedad en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de responsabilidades al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.
9. Informe de regulación urbana para bienes en posesión (se exceptúa requisito de escrituras).
10. Levantamiento topográfico geo referenciado con dimensiones, identificando colindantes.

Art. 12.- RESPONSABILIDAD.- El solicitante asume la responsabilidad de decir la verdad y de no afectar derechos de terceros, conforme a lo manifestado en el requisito estipulado en el numeral 8 del Art. 11 de la presente ordenanza.

Página 7



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



En caso de comprobarse dolo o falsedad en la información, se archivará el trámite, sin perjuicio del inicio del proceso para el ingreso del bien inmueble al patrimonio municipal; y, de las acciones legales que correspondan.

Art. 13.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS.-

- a) Los levantamientos deberán ser geo referenciados, dimensionando y especificando las características de sus linderos (cerramientos, construcciones, zanjas, etc.), superficie, cuadro de linderos perfectamente legibles, con indicación del ancho de vías colindantes, ubicación graficada con referencia de su entorno, cuadro de aprobación o sello municipal mínimo de 6 x 6cm en escalas de 1:100 1:200 y 1:500 con firmas del profesional responsable del levantamiento y poseionario del bien.
- b) No serán susceptibles de titularización los predios de protección forestal, aquellos con pendientes superiores al 30% ó que correspondan a riveras de ríos, lagos y playas. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.
- c) Los lotes en general deberán tener al menos 6,00 metros de frente, salvo casos especiales como: construcción existente, consideraciones estrictamente sociales (con una sola propiedad en el cantón) y con acceso independiente.
- d) Los lotes con frente menor a 6,00m sin construcción podrán ser legalizados a nombre del poseionario.
- e) Todos los predios en posesión, colindantes con un predio del mismo solicitante, deberán ser tratados como excedente de terreno.
- f) No se aceptarán solicitudes de titularización administrativa que impliquen desmembraciones o particiones.

**CAPÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO**

Art. 14.- PROCESOS E INFORMES PREVIOS.-

1. La Ventanilla de Servicios Municipales, receptorá el trámite de Titularización Administrativa y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 11 de la presente ordenanza.

Página 8



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Además, coordinará con las Direcciones de Terrenos y/o Avalúos y Catastros la fecha de inspección.

2. El expediente completo pasará a la Dirección de Terrenos, en donde el requirente deberá asistir obligatoriamente en la fecha programada para la inspección y suscribir una constancia de lo actuado. A su vez, la Dirección de Avalúos y Catastro, realizará el avalúo del terreno y determinará el valor a pagar por la Titularización Administrativa.

Remitirá el expediente al Procurador Síndico dentro del término de 7 días; en caso de que, por causas debidamente justificadas, se requiera de un término mayor para la presentación de los informes, se concederá hasta 5 días hábiles adicionales.

En caso de que el peticionario no asista el día y hora señalados para la inspección, se determinará una última fecha; si el beneficiario no asistiera al segundo llamado, las Direcciones de Terrenos y Avalúos y Catastros dispondrán el archivo del proceso, devolviendo el expediente a la Ventanilla de Servicios Municipales como rechazado.

De existir falencias en el levantamiento topográfico, el peticionario deberá presentar, en el término de 7 días, el levantamiento topográfico corregido. Con las correcciones realizadas y en conformidad, el expediente pasará a Procuraduría Sindica. De no presentar las correcciones dentro del término dado, será devuelto a través de la Ventanilla de Servicios Municipales; con la opción de reingresar.

3. En el caso de presentar el expediente inconsistencias o no estuviere claro, el Procurador Síndico devolverá, a través de la Ventanilla de Servicios Municipales, para que el peticionario realice las correcciones que sean del caso y solicite el reingreso de los documentos.

4. En los trámites que procedan, el peticionario en el término de 10 días, deberá acudir a Asesoría Jurídica a retirar el extracto del proceso para su publicación, por 3 días consecutivos, a costas del mismo en uno de los diarios de mayor circulación a nivel provincial, debiendo entregar un ejemplar de cada una de las publicaciones, en el término máximo de 10 días, contados a partir de la entrega del extracto, caso contrario el proceso será devuelto al usuario a través de la Ventanilla de Servicios Municipales, para que se inicie un nuevo proceso.

De no existir oposición o reclamo a la Titularización Administrativa del bien inmueble a favor del poseionario, dentro del término de 8 días, contados a

Página 9





**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



partir de la recepción de las publicaciones, Asesoría Jurídica remitirá el expediente al Alcalde para su posterior resolución en el Concejo Municipal.

5. El Concejo Municipal, cumplidos los requisitos y contando con informes favorables correspondientes, de ser procedente, acogerá la solicitud del posesionario(a) y emitirá la correspondiente Resolución de Titularización Administrativa.

6. Secretaría General dentro del término de 3 días posteriores a la expedición de la Resolución de Titularización Administrativa, comunicará a la Jefatura de Rentas para la emisión de los valores correspondientes y notificará a los interesados, quienes deberán proceder a su cancelación.

La Resolución de Titularización Administrativa y demás documentos habilitantes, se remitirán a la Ventanilla de Servicios Municipales para su entrega al beneficiario, previa presentación del título de crédito cancelado. La protocolización de la Resolución de Titularización Administrativa y su correspondiente inscripción correrán por cuenta del beneficiario.

Art. 15.- En el caso que el Concejo Municipal, de forma motivada, resolviera negar el pedido se procederá a notificar al interesado para que ejerza sus derechos legales, de estimarlo pertinente.

La negativa expresada por el Concejo Municipal no obsta para que el interesado pueda volver a presentar la solicitud y retomar el trámite en caso de haber superado la situación que motivó la misma; o intentar los recursos de reposición o revisión en la vía administrativa, en los términos señalados en el COOTAD.

Art. 16.- RESERVA MUNICIPAL.- De comprobarse dolo o falsedad de los hechos declarados bajo juramento, el Concejo Municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto o revocar, en cualquier momento, la adjudicación de los bienes inmuebles.

Art. 17.- RECLAMOS Y OBJECIONES DE TERCEROS INTERESADOS.- Si un tercer interesado entrare en conocimiento del proceso de titularización a favor de una persona natural o jurídica y presentare su reclamo ante el Alcalde, la autoridad dispondrá al Procurador Síndico y Directores de Terreno y Avalúos y Catastros suspendan el trámite; una vez superado, el inconveniente se continuará con el trámite administrativo.


Página 10



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Si un tercer interesado se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien titulado, deberá acudir a la justicia ordinaria.

CAPÍTULO III TASAS Y FORMA DE PAGO

Art. 18.- TASAS Y VALORES A PAGAR.- El beneficiario, deberá cancelar en Ventanilla de Recaudación lo siguiente:

- a) Tasa por trámites administrativos realizados en el proceso: el 10 % de la Remuneración Básica Unificada; y,
- b) Valor de Titularización Administrativa del bien inmueble correspondiente al 3 % del avalúo catastral vigente del terreno. En caso de existir construcciones, al precio del terreno se añadirá el 2% del valor de las construcciones.

Art. 19.- FORMA DE PAGO.- Los beneficiarios podrán pagar el valor notificado por secretaría general de la siguiente manera:

- a) De contado, hasta 30 días después de la notificación.
- b) Mediante convenio de pago de hasta 24 meses, sin intereses, con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega de la Resolución de Titularización Administrativa se realizará previa cancelación del valor total. En el caso del literal b) vencidos tres pagos mensuales seguidos se declarará vencido el plazo y se dará inicio al cobro vía coactiva.

CAPÍTULO IV DE LAS PROHIBICIONES

Art. 20.- Los predios adjudicados, independientemente de la forma de pago, quedarán prohibidos de enajenar a terceros por un período de cinco años; debiendo constar éste gravamen en la Resolución de Titularización Administrativa, sin embargo podrá hipotecarse con el único fin de acogerse a incentivos y beneficios que ofrece el gobierno nacional a la población.

TÍTULO IV DE LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS TERRENOS

Página 11



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón



CAPÍTULO I

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN

Art. 21.- APLICACIÓN.- El presente capítulo establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Samborondón, provenientes de errores de cálculo o medición; con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica de sus bienes inmuebles al propietario.

Art. 22.- LEGALIZACIÓN.- Legalizar los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbanas y Expansión urbana que la municipalidad determine que por un error de cálculo o de medición existen diferencias de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título y de conformidad a lo señalado en el reformado Art. 481 del COOTAD, constituyen excedentes y por tanto propiedad municipal para efectos de su enajenación.

Art. 23.- ERRORES DE CÁLCULOS O MEDICIÓN.-

1. Para los efectos del presente capítulo se entiende: por excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición (en adelante "excedentes o diferencia"), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se entenderá por "excedente", la diferencia en más y, por "diferencia", la disconformidad en menos.

2. Los excedentes a los que se refiere el reformado Art. 481 del COOTAD, serán adjudicados por la municipalidad al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole al precio del mercado.

Página 12



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Esta venta deberá ser instrumentada mediante escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad de conformidad con los Art. 1740 y 702 del Código Civil, respectivamente y de otras normas vinculantes.

3. No se sujetarán a lo establecido en los numerales precedentes:

- a) Los bienes inmuebles cuyos títulos de transferencia de dominio no contengan la superficie del terreno; y, siempre que la misma sea igual a los antecedentes del historial de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón.
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o ratificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

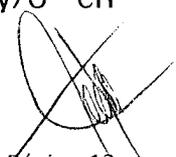
Art. 24.- DIFERENCIAS.- En el caso de detectar diferencias de terreno, es decir que exista menor superficie a la que consta en escrituras, se procederá a actualizar el catastro con la implícita aceptación del propietario y se procederá con la escritura pública de rectificación de linderos y medidas, adjuntando plano georeferenciado.

Art. 25.- DETERMINACIÓN DE LINDEROS.- Para la determinación de linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio como: muros o cerramientos; así también elementos naturales existentes como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS

Art. 26.- FORMAS DE DETECCIÓN DE EXCEDENTES Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR.- El Excedente de terreno se determinará en los siguientes casos:

- a) En el proceso de transferencia de dominio de bienes, aprobación de desmembraciones, proyectos arquitectónicos, urbanizaciones y/o en cualquier otro procedimiento administrativo; y,


Página 13





**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



b) Sin perjuicio de lo previsto en el literal anterior, la iniciativa para la legalización de excedentes objeto de este Título, podrá provenir de la parte interesada.

Art. 27.- INSTANCIA ADMINISTRATIVA COMPETENTE.- La Dirección de Edificaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición, objeto de este Título. La adjudicación, en cambio lo realizará el Alcalde o su delegado mediante Resolución Administrativa.

Art. 28.- REQUISITOS.- Los requisitos que deberán presentarse son los siguientes:

1. Solicitud dirigida al Alcalde, en especie valorada y carpeta
2. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado;
3. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
4. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
5. Certificado de gravámenes actualizado;
6. Levantamiento topográfico georeferenciado, con dimensiones, identificando colindantes, representando datos de la escritura y del excedente; y,
7. Declaración juramentada notariada del solicitante, indicando no afectar a terceros.

Art. 29.- PROCEDIMIENTO.- El flujo del procedimiento para la regularización de excedentes, será el siguiente:

a) La Ventanilla de Servicios Municipales, receptorá la documentación y la Dirección de Edificaciones revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 28 de esta ordenanza y coordinará con el solicitante la fecha de inspección en caso de ser necesario.

b) La Dirección de Avalúos y Catastros, con la información remitida por la Dirección de Edificaciones y con el requerimiento del Procurador Síndico, determinará:

- La superficie del excedente.

Página 14



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



- El valor total de adjudicación del excedente.
- El avalúo del excedente a cobrar comprenderá únicamente el valor del terreno
- En caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno, se devolverá el trámite al interesado para que solucione los inconvenientes detectados.

c) Una vez realizado el pago, el usuario presentará el documento original en la Dirección de Avalúos y Catastros para que ésta solicite al Procurador Síndico, como delegado del Alcalde elabore el Acta de Adjudicación del excedente de terreno.

d) Asesoría Jurídica elaborará y entregará a la Dirección de Avalúos y Catastros y al usuario el Acta de Adjudicación, quien procederá a su protocolización y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 30.- FORMA DE PAGO.- Los beneficiarios podrán pagar el valor indicado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la siguiente manera:

a) De contado; y,

b) Mediante convenio de pago de hasta 12 meses, con la máxima tasa de intereses y con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega del Acta de Adjudicación por parte de Asesoría Jurídica será previa la cancelación total.

CAPÍTULO III DE LAS PROHIBICIONES

Art. 31.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Samborondón inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que demuestre el usuario que el proceso de legalización por excedente ha concluido.

Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el Art. 23 numeral 3 de la presente ordenanza.

TÍTULO V ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS

Art. 32.- Se entiende por faja aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones, por ser provenientes de rellenos, regularización o

Página 15



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



apertura de vías, etc. no pueden soportar una construcción independiente, no ser funcional o útil, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Art. 33.- Las fajas municipales podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de adjudicación forzosa, a través de subasta pública, entre los propietarios de predios colindantes que por razones técnicas determine la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Art. 34.- Las Direcciones Municipales que en el ejercicio de sus funciones identifiquen fajas de terreno que sean susceptibles de adjudicación forzosa y/o subasta pública, deberán informar y solicitar por escrito al Alcalde disponga el inicio del proceso correspondiente.

Art. 35.- Una vez identificada la faja de terreno, se iniciará el proceso que contendrá:

1. Informe de la Dirección de Avalúos y Catastros según corresponda al área urbana y Expansión urbana.
2. Informe de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Los informes estarán dirigidos a Asesoría Jurídica para la elaboración de la Resolución de Adjudicación Forzosa y suscripción por parte del Alcalde o su delegado.

Art. 36.- En caso de haber un solo propietario colindante interesado, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón adjudicará de manera directa a éste y su precio será determinado de acuerdo al avalúo catastral.

Art. 37.- Si no se presentare interés por parte de los propietarios colindantes, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, expedirá 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, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario; sin que dicho propietario pueda rehusar el pago, aunque alegare que no le interesa adquirir la mencionada faja.





**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



En todos los casos, el valor a cancelarse podrá realizarse hasta en dos años, mediante convenio de pago, debiéndose entregar la Resolución de Adjudicación Forzosa para su inscripción, luego de realizado el último pago.

En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los predios ubicados en el área urbana y de expansión urbana que no estén debidamente registrados en el catastro por desidia o desinterés de los propietarios o poseionarios, pasarán a tramitarse como propiedad municipal, previa notificación en la prensa, por tres ocasiones y/o rotulación en el predio.

Para revertir o recuperar la propiedad el afectado presentará certificado del Registrador de la Propiedad a más de seguir los procesos y demostrar legalmente su pertenencia, deberá cancelar los gastos incurridos por costos administrativos, rotulación, notificación, prensa, etc., con un recargo del 10% de los gastos mencionados.

SEGUNDA.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

TERCERA: EXCEPCIÓN:- La máxima autoridad ejecutiva del cantón es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos – financieros y legales, según corresponda.

CUARTA: DEROGATORIAS: Deróguense las demás normas que se opongan a lo prescrito en la presente Ordenanza.

QUINTA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de aprobación por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, sin perjuicio de su

Página 10



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**

publicación en el portal web institucional www.samborondon.gob.ec y en el Registro Oficial, al amparo de lo señalado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. .

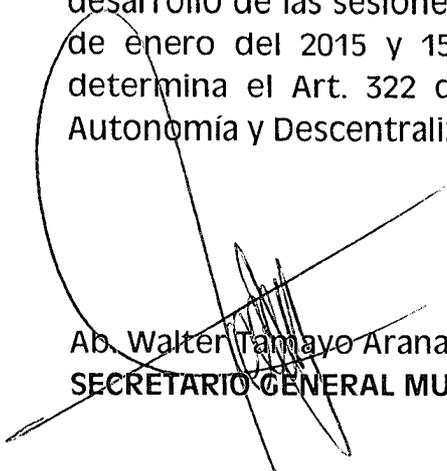
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los quince días del mes de enero del 2015.


Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON




Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la Ordenanza que Regula los Procesos de Titularización Administrativa para: Incorporar Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos al Patrimonio Municipal, Predios Urbanos en Posesión de Particulares. Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural Provenientes de Errores de Cálculo o Medición y Adjudicaciones Forzosas, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 01/2015 y 02/2015 realizadas los días 9 de enero del 2015 y 15 de enero del 2015, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Enero 15 del 2015.


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SECRETARIA MUNICIPAL

Que, Ordenanza que Regula los Procesos de Titularización Administrativa para: Incorporar Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos al Patrimonio Municipal, Predios Urbanos en Posesión de Particulares. Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural

Página 18



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

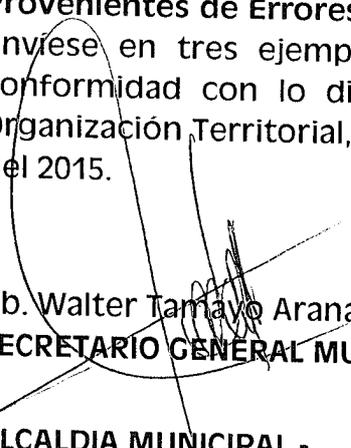
Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**

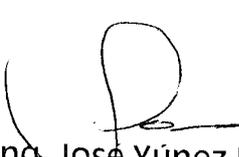
Provenientes de Errores de Cálculo o Medición y Adjudicaciones Forzosas.
Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente - Enero 19 del 2015.


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



ALCALDIA MUNICIPAL.-

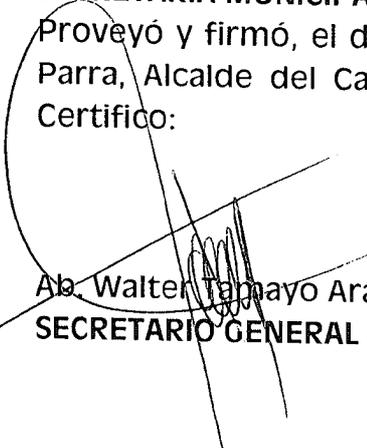
Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, sancionó la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal y el dominio web institucional www.samborondon.gob.ec.
Enero 23 del 2015.


Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON



SECRETARIA MUNICIPAL.-

Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico:


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



Página 19



MUNICIPALIDAD DE
SAMBORONDÓN
cada vez mejor

Palacio Municipal:
Malecón entre Calixto Romero y García Moreno
Telf.: 2024257 - 2024089 - 2024087
E-mail. info@samborondon.gob.ec

Agencia Sur:
Km. 10,5 vía a Samborondón
Telf.: 5126035 - 5126045 - 5126055
Web site: www.samborondon.gob.ec