



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 1

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE 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 artículo 31 de la Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

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 artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el derecho a la seguridad jurídica, se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 2

Que, el artículo 84, ibídem, trata de las garantías normativas, por el cual la Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.

Que, la Constitución de la República del Ecuador vigente, en su Artículo 238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que, la Constitución de la República en el artículo 240 inciso primero, otorga a los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 3

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 artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

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, dentro de las atribuciones del Alcalde, establecidas en el artículo 60.- del COOTAD, señala: literal **d)** *Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal.*



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 4

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, dispone que las decisiones legislativas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales se aprobarán mediante ordenanzas municipales.

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;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y para dicho efecto establece varios instrumentos para el ordenamiento territorial el uso y gestión del suelo municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley;



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 5

Que, es deber de la municipalidad de la Ciudad de 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 de la Ciudad de Samborondón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, en la Ciudad de Samborondón, existen bienes inmuebles urbanos 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;

Que, la ORDENANZA SUSTITUTIVA 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 y aprobada en las sesiones ordinarias de Concejo 22/2017 y 23/2017 celebradas los días 15 de junio del 2017 y 22 de junio del 2017, respectivamente.

En ejercicio de las facultades y competencias que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, demás leyes conexas.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 6

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

TÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza constituyen las zonas urbanas de la jurisdicción cantonal de 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 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 de la cabecera cantonal, y cabeceras parroquiales para que procedan con la Instrumentación de las Resoluciones Administrativas correspondientes.
- 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.



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 7

- 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, 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.



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 8

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 de la Ciudad de 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 municipales del cantón 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) Informe del Director(a) de Avalúo y Catastros, quien de acuerdo con la Ley debe mantener actualizados en forma permanente los catastros de los predios urbanos.
- b) La Dirección de Asesoría Jurídica verificará la factibilidad jurídica, de incorporar dicho bien al patrimonio municipal; para



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 9

lo cual podrá solicitar los informes técnicos que fueren necesarios a las dependencias municipales como:

- Informe técnico de la Dirección Terrenos con su respectivo levantamiento topográfico.
- Informe técnico del Director de Ordenamiento Territorial, sobre la clasificación y subclasificación del suelo correspondiente al Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Samborondón.
- Informe al Registro de la Propiedad, sobre movimientos registrales.
- Informe de la Dirección de Avalúo y Catastro, sobre información catastral y valores del terreno por metro cuadrado.

Los informes que expidan las áreas técnicas requeridas deberán ser debidamente motivados, debiendo acompañar los planos y demás documentos que fueren necesarios para el sustento de la Resolución que corresponda.

- c) Recabada la información, el Procurador Síndico Municipal, expedirá el informe correspondiente, el mismo que deberá contener los fundamentos de hecho y de derecho y la motivación de rigor.

Art. 9.- DE LA RESOLUCIÓN, INSTRUMENTACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS.- Concluido el trámite, con los informes técnicos y legal correspondientes, el señor Alcalde pondrá a consideración del pleno del Concejo Municipal, para que mediante



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 10

Resolución Administrativa se apruebe la incorporación del predio como bien de dominio privado de la Ilustre Municipalidad del cantón Samborondón.

Una vez que el Secretario (a) del Concejo Municipal, emita la respectiva Resolución Administrativa, se elaborará el EXTRACTO DE LEGALIZACIÓN, el cual será publicado por la prensa en un diario de la localidad, por una sola vez solicitando se presente oposición o reclamo sobre el bien inmueble a ser incluido en el patrimonio municipal, dentro del plazo de 7 días posteriores a la publicación.

De no existir ningún reclamo en el tiempo ut supra señalado, se procederá con la protocolización de la respectiva resolución administrativa más los documentos fuentes que amparan dicha resolución, como es:

- Informes de las diferentes direcciones municipales.
- Levantamiento planimétrico geo referenciado en el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS84, Zona 17S, y deben incluir las coordenadas de cada uno.
- Extracto de Publicación por la prensa

Una vez protocolizado se procederá con la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Ciudad de Samborondón; y, en el catastro municipal, todo conforme a derecho.

TÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 2024086

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón # 10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 11

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 sin clandestinidad por un lapso de cinco años, anteriores a la presentación de la solicitud administrativa.

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.
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, (en caso de tenerlo).
5. Pago de Tasa por inicio del proceso e inspección técnica.



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 12

6. Certificado de búsqueda de bienes actualizado, a nombre del titular del impuesto predial o del peticionario con un historial de mínimo 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 declaración juramentada y Acta de 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 de al menos 5 años ininterrumpidos;
- 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 de la Ciudad de Samborondón.

9. Informe de Ordenamiento Territorial definiendo el uso de suelo.

10. Levantamiento topográfico geo referenciado en el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS84, Zona 17S, y deben incluir las coordenadas de cada punto, 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.



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 13

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

Art. 13.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS. -

- a) Los levantamientos deberán ser geo referenciados en el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS84, Zona 17S, y deben incluir las coordenadas de cada punto 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 posesionario del bien, el cual será revisado y verificado por las Direcciones de Terrenos y/o Avalúos y Catastros.
- b) No serán susceptibles de titularización los predios de protección forestal, aquellos con pendientes superiores al 30%, o 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 mínimo cinco metros de frente, salvo casos especiales como: construcción existente, consideraciones estrictamente sociales (con una sola propiedad en el cantón) y con acceso independiente.



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 14

d) Los lotes con frente menor a cinco metros de frente sin construcción podrán ser legalizados a nombre del poseionario, mediante un trámite de excepción.

e) No se aceptarán solicitudes de titularización administrativa que impliquen desmembraciones o particiones, excepto que dichos terrenos estén habitados por familias distintas.

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.
 - a) 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.
3. La Dirección de Terrenos, solicitará a la Dirección de Avalúos y Catastro, el certificado de avalúo y el valor por metro cuadrado del



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 15

terreno para determinar el valor a pagar por la Titularización Administrativa.

4. La Dirección de Terrenos dentro del término de 7 días remitirá el expediente al Procurador Síndico; 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 solicitará su revisión, misma que deberá ser atendida de inmediato y se realizará un nuevo levantamiento topográfico corregido. Con las correcciones realizadas y en conformidad, el expediente pasará a la Procuraduría Sindica.

5. En el caso de presentar el expediente inconsistencias o no estuviere claro, el Procurador Síndico devolverá el expediente a través de la Ventanilla de Servicios Municipales, para que el peticionario realice las correcciones que sean del caso y solicite el reintegro de los documentos.
6. Posterior a la aprobación del Pleno del Concejo, la Resolución de Titularización deberá ser expedida en el término de 10 días, previo informe favorable de la Procuraduría Sindica.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 16

7. 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 entregará al beneficiario, previa presentación del título de crédito cancelado.

La protocolización de la Resolución de Titularización Administrativa y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad 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 plantear las vías de impugnación previstas en el Código Orgánico Administrativo.

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, notificando el particular al Registrador de la Propiedad, para que cumpla con lo resuelto por el pleno del Concejo Municipal., de igual manera se notificará al interesado cumpliendo con el debido proceso.



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 17

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.

Si un tercer interesado se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien inmueble titulado, deberá acudir a la justicia ordinaria, de lo que resuelva el Juez o Jueces de última instancia será acatado por el Pleno del Concejo.

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 para trámite de Titularización Administrativa es de un 10% de la Remuneración Básica Unificada.
- b) Para efecto de las adjudicaciones en favor de posesionarios de buena fe y que no tengan propiedad urbana en el cantón, el valor a pagar se calculará conforme lo establece el numeral 3 del Art. 14 de la presente Ordenanza.
- c) En el caso que se trate de personas adultas mayores o de personas con discapacidad tendrán un descuento del 50% del valor del metro cuadrado a cancelar.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 18

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, con intereses, vigentes a la fecha de suscripción del convenio, con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega de la Resolución de Titularización se realizará previa cancelación del valor total.
- c) El peticionario podrá solicitar que el predio quede hipotecado a la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón y sea pagadero en un plazo de hasta 120 meses, con intereses, vigentes a la fecha de suscripción del pagaré, con un 20% mínimo de abono inicial.
- d) El peticionario podrá también solicitar que el valor a cancelar sea pagadero en un plazo no mayor a 15 años en el pago del impuesto predial, con un 10% mínimo de abono inicial.

En el caso del literal b) y c) vencidos tres pagos mensuales seguidos se declararán vencidos los plazos y se dará inicio al cobro vía coactiva, aplicando medidas preventivas como prohibición de enajenar que serán ordenadas e inscritas como corresponde en derecho.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo dispuesto por la Constitución de la República; el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Código Civil; y, demás leyes conexas que sean aplicables



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 19

y no se contrapongan, mirando siempre el interés público sobre el particular.

SEGUNDA.- 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.

DISPOSICION DEROGATORIA

ÚNICA.- Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza, sean éstas de igual o menor jerarquía.

DISPOSICION FINAL

ÚNICA.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del pleno del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, el portal web institucional: www.samborondon.gob.ec; y, en el Registro Oficial, al tenor de señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los veintiún días del mes de Noviembre del año 2025.

Ing. Juan José Yúnez Nowak
**ALCALDE DE LA CIUDAD
SAMBORONDÓN**



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 20

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **42/2025** y **43/2025** realizadas los días **14 de noviembre de 2025** y **21 de noviembre de 2025**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.-
Samborondón, Noviembre 21 de 2025.

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SECRETARÍA MUNICIPAL:

Que, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES**. Envíese al señor Alcalde de



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 21

la Ciudad de Samborondón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Noviembre 26 de 2025.**


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



ALCALDÍA 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, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial. **Samborondón, Diciembre 05 de 2025.**


Dra. Silvia Tutiven Ortega
ALCALDESA (S) DEL CANTÓN






ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA:
INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS
AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

Página 22

SECRETARÍA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en la página web institucional www.samborondon.gob.ec; y, Registro Oficial, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN PREDIOS URBANOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES**, la Dra. Silvia Tutiven Ortega, Alcaldesa (S) de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.- Samborondón, Diciembre 05 de 2025.- Notifíquese, Cúmplase y Publíquese.-**


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

