



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador dispone en su Art. 240 que "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";

Que, el artículo 264 ibídem reza que "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley:... numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señale en su Art. 54 literales c) e i) que "Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal"

Que, en el Art. 55 Lit. b) ibídem determina que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Art. 481 ibídem ordena que "Para efectos de enajenación que los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición" disposición que se complementa a su vez con lo preceptuado en el Art. 481.1 ibídem el cual regula el régimen aplicable a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.

Que, la Corte Suprema de Justicia dictó la resolución obligatoria referente a la aplicación del Art. 709 del Código Civil, la cual se fue publicada en el Registro Oficial N° 399 de 17 de noviembre del 2006; misma que en su parte medular señala que el procedimiento para la inscripción del dominio de bienes inmuebles previsto en el artículo 709 del Código Civil no es aplicable a la transferencia de propiedad que hagan los particulares; ni a la transferencia de los bienes que pertenecen al patrimonio del INDA y a las municipalidades, debiéndose aplicar el artículo 709 del Código Civil únicamente a aquellas transferencias de dominio de inmuebles que pertenecen a instituciones del Sector Público mediante ocupación, cuando la ley no contemple un procedimiento especial para tales transferencias.

Que, en el cantón existen bienes inmuebles urbanos, en posesión de vecinos del lugar los que en la actualidad carecen de justo título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, los cuales por disposición de la ley son de propiedad del Municipio, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado con observancia de la ley;

Que, el artículo 6 literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al referirse al principio de la autonomía prescribe que está especialmente prohibido a cualquier autoridad o funcionario ajenos a los gobiernos autónomos descentralizados, entre otros: "utilizar u ocupar bienes muebles o inmuebles de un gobierno autónomo descentralizado, sin previa resolución del mismo y el pago del justo precio de los bienes de los que se priven"

Que, Art. 486 ibídem faculta al órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal metropolitano el regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social.

Que, la titularización y regularización al favorecer el hábitat debe preservar condiciones adecuadas de intervención en el territorio, impidiendo fraccionamientos que ocurran sin intervención municipal y garantizando las cesiones gratuitas y contribuciones obligatorias, según disponen los Arts. 424 y 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

En uso de las atribuciones legales,
Expede:



LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.- La presente ordenanza tiene por objeto legalizar en favor de sus poseedores, los bienes inmuebles que mantenga los particulares sin justo título inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco, ubicados en las zonas urbanas del cantón San Juan Bosco, cumpliendo el procedimiento establecido en ley y esta ordenanza, para los usos de vivienda y conservación del territorio en sus vocaciones propias de acuerdo a lo que dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y del área urbana de la ciudad de San Juan Bosco.

Son objeto de titularización administrativa los predios urbanos, que formen parte de las áreas urbano parroquiales. No podrán ser objeto de titularización privada, sin perjuicio de la administración y gestión pública sobre los mismos, los predios y áreas de protección forestal, las áreas de riesgo geológico, los terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento, las áreas correspondientes a riberas de los ríos, quebradas, lagos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado y los que correspondan al Ministerio de Agricultura Ganadería Acuicultura y Pesca, según lo disponen los Arts. 50 y 51 de la Ley de Desarrollo Agrario.

Conscientes de los actos de posesión que los vecinos del cantón mantienen sobre algunos bienes inmuebles ubicados dentro de las zonas urbanas del cantón San Juan Bosco, es prioritario:

- 1.- Legalizar la tenencia de la tierra dentro de los perímetros urbanos o zonas urbanas legalmente constituidas mediante ordenanza.
- 2.- Otorgar escrituras públicas a los poseedores.
- 3.- Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas.
- 4.- Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio.

Artículo 2.- La posesión.- Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el 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.

Artículo 3.- La resolución de titularización administrativa configura el derecho de propiedad individual o en condominio sobre un bien o varios bienes inmuebles que:

- a) Carezcan de titular o titulares de dominio con título inscrito;
- b) Se encuentren en posesión de titulares de derechos singulares o universales;
- c) Cuyo título o títulos sean insuficientes con respecto a la propiedad que es objeto de la titularización.
- d) Se encuentren en posesión y no se haya demandado ni practicado la partición.

Artículo 4.- En todos los casos de titularización, individual o colectiva, la Municipalidad garantizará la configuración adecuada de los predios, esto es que sean aptos para su cabal uso y ocupación de acuerdo a las determinantes que rigen en el sector, según las ordenanzas del cantón, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los planes parciales y las distintas resoluciones sobre el uso y ocupación del suelo que dicte la Municipalidad a través del Concejo Cantonal para un sector o el sector específico objeto de la regularización.

La titularización y adjudicación a título singular o en propiedad común, sólo podrá hacerse respetando los tamaños de lotes que correspondan a las áreas o sectores de planeamiento o por procedimientos de determinación de nuevos sectores o subsectores, según resuelva el Concejo Cantonal de acuerdo a lo que disponga el Plan de Ordenamiento Territorial o los Planes Parciales que rigen para un sector determinado.

Artículo 5.- Los procesos de titularización de los bienes inmuebles derivan de la iniciativa de los administrados interesados, sin perjuicio de que la Municipalidad imponga para la regularización de los predios, para garantía de las condiciones de uso y hábitat digno, procedimientos de reestructuración



parcelaria e imposiciones de cesión gratuita para la conformación de vías, áreas verdes, espacios abiertos, de protección o recreación destinados al uso público.

Artículo 6.- Los procesos de titularización son gratuitos, no causara derechos, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza. La resolución de titularización de cada predio determinará el o los propietarios del predio, sus dimensiones, linderos, superficie, clave catastral y determinantes de uso y ocupación. La resolución de titularización dejará constancia de la licencia urbanística que rige para el predio titularizado.

Artículo 7.- La cuantía para efectos de la determinación de la cesión gratuita será la que corresponda de acuerdo a la superficie del predio adjudicado y el avalúo que se haya establecido para el bienio en que ocurra el procedimiento. En carencia de avalúo ésta será determinada por la Dirección de Avalúos y Catastros.

Artículo 8.- La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la resolución administrativa de titularización por causas de adulteración o falsedad de la información concedida por los beneficiarios dará derechos a la restitución de las áreas que han pasado al dominio público o los valores pagados por tasas administrativas.

Artículo 9.- Los procedimientos de titularización, en cada caso, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza en relación a la situación correspondiente, según dispone el Art. 3 de esta ordenanza, sin perjuicio de que la Municipalidad disponga la acumulación o el encausamiento oficioso de trámites para facilitar procesos de regularización que se presenten en sectores o áreas de planeamiento definidas por la Municipalidad que merezcan, a juicio de la Dirección de Planificación, un tratamiento específico, como por ejemplo; en los casos de intervenciones en áreas en las que hayan ocurrido posesiones irregulares que no respeten las disposiciones que rigen para el sector o subsector de planeamiento.

Artículo 10.- Los procedimientos de titularización se desarrollarán a través de Procuraduría Sindica y la Dirección de Planificación Urbana y Rural. Los administrados, sin perjuicio de las tareas de verificación y validación de la información por parte de la Municipalidad, podrán presentar documentación técnica de respaldo e información sustentada que aporte a los procesos de regularización de la propiedad y titularización administrativa.

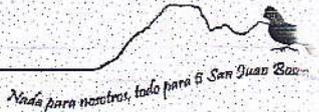
Artículo 11.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado que no han tenido un uso específico que permita revertirse para el desarrollo del cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida, y ubicados dentro de las áreas definidas en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPÍTULO II CLASES DE BIENES POR MOTIVOS DE LEGALIZACIÓN

SECCIÓN I Titularización de predios que carecen de titular o titulares de dominio con título inscrito

Artículo 12.- El o los poseedores de un predio que carezca de título inscrito y que pretendan propiedad sobre tal predio, de manera individual o conjunta en los porcentajes que declaren, podrán solicitar al Alcalde la titularización administrativa del predio, siempre y cuando ostenten la posesión de un predio en forma pacífica ininterrumpida y publica por el lapso de al menos tres años a la fecha de solicitud, acompañando a su solicitud la siguiente documentación:

- a) Formulario de Solicitud de Adjudicación que contendrá:
 - 1.- Nombres, apellidos y números de cedula de ciudadanía del solicitante con indicación sobre si comparecen por sus propios derechos por ser poseedor del predio a titularizarse, o en calidad de apoderado del poseedor.
 - 2.- Nombres, apellidos y números de cedula de ciudadanía del o los poseedores del predio a adjudicarse.
 - 3.- Nombres, apellidos y domicilios de los colindantes del predio a adjudicarse.





- 4.- Determinación de la Ubicación del predio, con mención a provincia, cantón, parroquia, barrio o sector, y dirección de las calles.
- 5.- Determinación de la cabida y límites cardinales del predio a titularizarse con indicación de las longitudes que se mantiene con cada colindante.
- 6.- Señalamiento de un E-mai para futuras notificaciones
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de los poseedores, los cuales deberán ser necesariamente mayores de edad y capaces para obligarse y contratar, salvo el caso de que el poseedor hubiesen sido un progenitor fallecido, evento en el cual deberán actuar los menores de edad por medio de un curador especial y presentar, copias de partida de defunción del progenitor, partida integra de nacimiento de los menores y posesión efectiva de los bienes hereditarios.
- c) Certificado de que el Bien inmueble a titularizarse se encuentra ubicado en el Área Urbana.
- d) Certificado de No adeudar al Municipio
- e) Certificado del Registrador de la propiedad sobre que el inmueble a titularizarse no consta inscrito en el Registro de la propiedad.
- f) Plano con el levantamiento del predio a titularizarse, con nombre, firma y registro profesional del topógrafo, arquitecto o ingeniero civil que asume la responsabilidad sobre los datos consignados. Mismo que contendrá la siguiente información:
 - 1.-Ubicación, parroquia, sector del predio.
 - 2.-Ubicación geográfica: cuadrículas de coordenadas de ubicación; escala de la representación geométrica; cuadro de coordenadas de ubicación espacial de los vértices del polígono: WGS 84; rumbo de los lados del polígono de linderación; dimensiones del polígono del deslinde predial y nombres de los colindantes.
 - 3.-Superficie del predio (aproximación a décimas).
 - 4.- Ubicación del predio dentro de la manzana a la cual se pertenece
- g) Información sumaria de testigos, de al menos dos personas que declaren sobre la posesión pacífica ininterrumpida y publica del inmueble en favor del poseedor, por un lapso ininterrumpido de tres o más años
- h) Partida de matrimonio o acta notarial o resolución otorgada por un juez que solemnice la unión de hecho de ser el caso;
- i) Declaración jurada ante Notario en la que se deje constancia del modo en que se adquirió la posesión, el tiempo que viene poseyendo, los medios con los cuales ha ejercido su posesión, si ha sido pacífica ininterrumpida y publica, y que desconoce de la existencia de título inscrito sobre dicho predio; declaración que además contendrá la afirmación de que respecto a dicho predio, debidamente singularizado, no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio o derechos reales que se aleguen respecto al terreno que se solicita la legalización, y que la titularización no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie. Se declarará también bajo juramento que se conoce la normativa vigente para este procedimiento y que asume las consecuencias administrativas, civiles o penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita.
- j) Copia del comprobante de pago del impuesto al predio urbano en el caso de que el bien estuviere registrado en el catastro municipal.
- k) En caso de que el solicitante actué en nombre o representación de otra persona deberá presentar poder especial emitido ante notario o en el consulado Ecuatoriano, para la realización de este trámite, poder en el cual expresamente deberá constar la individualización del predio que se pretende que se le adjudique y el modo, tiempo y medio de la posesión.
- l) Cualesquier otro documento que pruebe la posesión que mantienen sobre el predio objeto de la solicitud de titularización, salvo aquellas a las que le sea imposible tener acceso, las cuales deberán ser anunciadas y solicitadas que sean entregadas por parte de terceras personas o instituciones de ser el caso.

Artículo 13.- El alcalde ya sea de oficio o a solicitud de la parte interesada en la regularización de un terrenos, previo informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros de la municipalidad, pondrá como punto a tratarse en sesión del concejo municipal, la Resolución de requerir la regularización y legalización de asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en bienes inmuebles de su circunscripción territorial, resolución única que a su vez le facultará al vulgo maestro para poder emitir a posterior en todos los casos que surjan en el mismo sector, la Resolución Administrativa con el inicio del procedimiento partición administrativa con el cual dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir



cualquier acto traslativo de dominio o gravamen relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del GAD municipal de San Juan Bosco

Artículo 14.- Una vez verificado los requisitos contemplados en el artículo anterior, la Dirección de Planificación Urbana y Rural procederá, conjuntamente con el solicitante, a verificar en campo la localización del predio y su correspondencia de conformidad al registro catastral del sector, determinando si los datos de dimensiones, áreas, colindantes del predio sobre el cual se solicita la titularización corresponden al mosaico catastral y no existe conflicto de linderos o superposición con áreas registradas a otro nombre. Además de ello el Director de Planificación Urbana requerirá:

- 1.- Al Jefe de Avalúos y Catastros que emita informe sobre si el bien a titularizarse consta en el catastro urbano del cantón, con indicación en caso de estarlo de: nombre de la persona en favor de quien se encuentre catastrado, desde hace cuánto tiempo consta en los registros, y si su ingreso se dio en calidad de poseedor o propietario, debiendo además determinar el avalúo catastral, y el valor por metro cuadrado del inmueble a adjudicarse. Informe al cual adjuntara toda la documentación de soporte sobre sus dichos.
- 2.- Informe de la Dirección Administrativa Financiera respecto de la productividad o no del inmueble, así como la conveniencia de la adjudicación a los posesionarios o de las instituciones públicas o privadas.

Con esta documentación el Director de Planificación elaborará el **INFORME TÉCNICO PROVISIONAL** que contendrá: el criterio de partición del inmueble, la posibilidad de adjudicar el inmueble por no encontrarse en oposición con el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento territorial, ni afectado para alguna obra pública, o ubicarse en zona de riesgo y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

Artículo 15.- Una vez elaborado el **INFORME TÉCNICO PROVISIONAL**, el expediente completo pasara a PROCURADURÍA SINDICA quien tras revisar el cumplimiento de todas las formalidades y la valides del proceso, emitirá un informe de procedibilidad y a continuación elaborará un extracto del informe técnico provisional que será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar en donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

El Extracto del Informe técnico provisional ~~deberá~~ *deberá* además publicarse mediante tres carteles a ubicarse, en el Palacio Municipal, en lugar adyacente al predio a adjudicarse y en un edificio que de frente al parque central de la ciudad de San Juan Boso.

Publicidad sobre la cual se sentarán las respectivas razones de su cumplimiento.

El Extracto del Informe técnico provisional contendrá los siguientes requisitos:

- a) Área del predio, ubicación exacta, de conformidad a la presentación de una planimetría;
- b) Avalúo del predio;
- c) Tiempo límite para presentar observaciones (reclamaciones) que es de tres días termino, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional
- d) Lugar en el que se tiene que presentar las observaciones o reclamaciones, que será la Secretaría de Procuraduría Sindica del GAD Municipal del San Juan Bosco.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio electrónico para posteriores notificaciones.

Un ejemplar del informe técnico se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias de Procuraduría Sindica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco.

Artículo 16.- Los particulares que se consideren afectados podrán presentar sus observaciones mediante oficio dirigido al señor Alcalde, adjuntando un certificado de no adeudar al municipio de San Juan Bosco y cualquiera de los siguientes documentos:

- Copia notariada de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad otorgada a su favor;
- Certificado de la última carta de pago del impuesto predial del bien reclamado emitida a su favor;

- Certificado de bienes y gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco, en donde se indique que el bien objeto del reclamo, se encuentra inscrito a su favor.
- Poder con carácter de procuración judicial en caso de actuar a nombre o en representación de una tercera persona.
- Todas las pruebas documentales con que cuenten, salvo aquellas a las que le sea imposible tener acceso, las cuales deberán ser anunciadas y solicitadas que sean entregadas por parte de terceras personas o instituciones de ser el caso.

Artículo 17.- De presentarse observaciones el Procurador Síndico Municipal emitirá el auto de apertura a término a prueba durante un periodo de diez días, lapso en los cuales las partes presentarán las pruebas que les asistan para hacer valer sus derechos.

Trascurrido el término de prueba el Procurador Síndico Municipal emitirá el auto de cierre de término de prueba, e inmediatamente abrirá un término de tres días para que las partes puedan presentar alegatos si así lo creyeren conveniente, vencido este periodo emitirá un informe en derecho sobre las observaciones presentadas y justificadas dentro del procedimiento que incluirá un análisis sobre la valoración de la prueba aportada por las partes, cumplido esto se pasarán autos al Director de Planificación Urbana y Rural quien emitirá el INFORME TÉCNICO DEFINITIVO en un término máximo de 15 días.

Cuando la oposición se haga valer con título inscrito, en el informe técnico definitivo se sugerirá al Alcalde que resuelva el archivo del expediente. De no presentarse título inscrito y pretenderse iguales o similares derechos al del solicitante, se tendrán en cuenta las diferentes peticiones y se emitirá el informe técnico definitivo en mérito de las pruebas de posesión que se hayan practicado. Las pruebas que se actúen serán las testimoniales, documentales o las que se obren pericialmente a través de inspecciones solicitadas y autorizadas dentro del término que se abra para que se soliciten y actúen las mismas en lo relativo a los testimonios y presentación de documentos. Las inspecciones deberán ser solicitadas en el término de prueba pero podrán verificarse fuera de dicho término, en el día y la hora que se señalen. Sin perjuicio de la conciliación que puedan llegar las partes que pretendan derechos similares, la cual deberá constar por escrito con reconocimiento de firmas realizado ante notario público, conciliación que en todo caso deberá, para ser tenida en cuenta, respetar todas las ordenanzas del cantón, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los planes parciales y las distintas resoluciones sobre el uso y ocupación del suelo que dicte la Municipalidad. De faltar prueba o siendo la prueba contradictoria el informe técnico definitivo, podrá sugerir el archivo del proceso.

Artículo 18.- En el evento de no presentarse oposición el procurador síndico municipal sentará la respectiva razón y remitirá el expediente al Director de Planificación Urbana y Rural quien presentará el informe técnico definitivo, en el término de quince días posteriores a la publicación, para lo cual deberá constar con los informes aludidos e incluso de creerlo necesario podrá ordenar de oficio la práctica de pruebas o la entrega de otros informes.

Artículo 19.- En base al informe técnico definitivo, el Alcalde en un término máximo de treinta días mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA debidamente motivada revolera de ser procedente la partición y adjudicación de los predios mediante la reconformación, partición y adjudicación del o los lotes correspondientes a favor del solicitante, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo.

La resolución administrativa de partición y adjudicación y todo el trámite administrativo de titularización, será protocolizada en una notaría pública del cantón y se la se inscribirá en el Registro municipal de la propiedad, y se procederá a la actualización de la clave catastral.

Artículo 20.- El predio adjudicado no podrá ser transferido su dominio por el plazo de tres años contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo por lo tanto el Registrador Municipal de la propiedad inscribir esta prohibición conjuntamente con la adjudicación, en virtud de poder garantizar la propiedad en favor del adjudicado, así como la posibilidad de que terceros perjudicados puedan hacer valer sus derechos ante el adjudicado conforme lo prevé el COOTAD

La prohibición de enajenación aludida no limita el derecho del adjudicatario de poder hipotecar el bien adjudicado a fin de acogerse a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrece el Gobierno Nacional a la población o para que los beneficiarios accedan a créditos para construcción y

mejoramiento de vivienda o sus similares o para la ampliación de servicios sociales en el caso de entidades públicas.

Los beneficiarios de las adjudicaciones, con autorización del Concejo Municipal, podrán enajenar las heredades adjudicadas en su favor, antes del tiempo establecido en el inciso primero de este artículo únicamente bajo las siguientes circunstancias debidamente probadas:

- a) Siempre y cuando exista seguridad de que su producto se destinará a la compra de otra propiedad de mejores condiciones para la familia; para lo cual presentará escritura de promesa de compraventa, y
- b) En caso de necesidad extrema de salud del beneficiario o beneficiaria, o algún miembro de su familia de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

El Registrador de la Propiedad no podrá inscribir las enajenaciones de bienes adjudicados si no cuenta con la respectiva autorización del Concejo Municipal o no se superado el plazo de tres años.

Artículo 21.- Los costos que se generen por efectos de la protocolización, serán de cargo del/los beneficiarios de la adjudicación.

Artículo 22.- Los funcionarios, funcionarias, servidores y servidoras municipales que autoricen, dictaminen o presenten informes falsos que contravengan las disposiciones establecidas en la presente ordenanza, serán sancionados y sancionadas conforme a la ley, previo sumario administrativo que determine sus responsabilidades.

SECCIÓN II

Titularización de predios cuyo título o títulos sean insuficientes con respecto a la propiedad que es objeto de la titularización.

Artículo 23.- En la situación de un predio que se encuentra catastrado a nombre del solicitante o a nombre de quien fuere su legitimario, cuyo título inscrito fuere insuficiente para determinar la propiedad sobre el predio catastrado, siempre que la deficiencia no consista en errores de superficie o linderos, se procederá del mismo modo que el que se ha determinado para quienes pretendan derechos sobre predios que carecen de título inscrito, salvo que en estos casos, se presentará el título o títulos insuficientes tales como compraventas privadas como sustento de la solicitud de titularización.

Artículo 24.- La declaración jurada que se presente conjuntamente con la documentación dará cuenta de la insuficiencia en la que consista el título o los títulos sobre cuya base se ha mantenido posesión pacífica del predio.

Artículo 25.- Se cumplirá el mismo procedimiento establecido en la Sección I de este título de la ordenanza.

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA

SECCIÓN I

De las causas que motivan las diferencias de superficies de terreno urbano y rural.

Artículo 26.- Por "excedentes" o "diferencias" en más o en menos, se entenderán aquellas superficies de terreno que difieran en la realidad física verificada en campo, con relación a los datos de las superficies que constan en las escrituras públicas inscritas en los Registros de la Propiedad.

Artículo 27.- Las diferencias de superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas:

- a) Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- c) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;



- d) Error desde su origen en el replanteo y en la posición física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
- e) Por levantamientos topográficos inexactos.

SECCIÓN II

De los procedimientos técnicos administrativos

Artículo 28.- Los requisitos básicos para la revisión y legalización de áreas de terreno excedente en más o menos y no concordante con las escrituras deberán estar agregados a la escritura pública como documentos habilitantes, de acuerdo al formulario N° 01 que forma parte de los anexos de esta ordenanza:

-Planimetría.- El levantamiento planimétrico, suscrito y firmado por el profesional del área a fin y el propietario del mismo que debe contener lo siguiente parámetros técnicos y entregar en un CD:

Formato INEN. Croquis de ubicación a escala en un rango de: uno a cinco mil hasta uno a diez mil. Ubicación del norte geográfico. Sistema de coordenadas UTM Y DATUM WGS 84. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio. Nombre del propietario. Nombre del barrio. Dirección de ubicación del predio. Fecha de elaboración. Escala del plano. Superficie y Perímetro. Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional. Firma del profesional. Dimensiones. Colindantes (Dos nombres y dos apellidos –marido y mujer-). Tres puntos de referencia fijos que ubique uno de los vértices del predio.

-El GAD Municipal de San Juan Bosco realizará las citaciones a los colindantes de acuerdo a lo dispuesto en el Código Orgánico General de Procesos, con el objeto de dar a conocer sobre el trámite que se está realizando en la institución, para que en el término de tres días presenten sus reclamos correspondientes ante el alcalde del GAD Municipal.

-El o los interesados o peticionarios darán las facilidades al personal del GAD Municipal de San Juan Bosco para realizar dichas notificaciones y proseguir con el procedimiento.

-Para la definición de los límites de los linderos, deberán existir elementos físicos permanentes en el predio tales como: cerramientos de ladrillos, bloque, hormigón, adobe, paredes de adobe o bareque, tapias, etc., o elementos semipermanentes como: cercas vivas o de alambre de púas, mojones de hormigón, madera u otros, que definan y delimiten el bien inmueble.

-Informe técnico.-De la viabilidad del proceso previo al cumplimiento de los trámites establecidos en los formularios del 2 al 6 anexos a esta ordenanza, los mismos que serán entregados en un término de treinta días.

Artículo 29.- Cuando exista diferencia de áreas de terreno de un inmueble entre lo establecido en la escritura y lo existente, previa verificación en el campo, con sustento en el plan del levantamiento planimétrico e informe técnico de la Dirección de Planificación Urbana y Rural se seguirá el procedimiento que establece la ley para caso de venta de "excedentes" o "diferencias".

Artículo 30.- El Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Juan Bosco, no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio, que mantengan diferencias de los datos de superficie de los predios en la historia de dominio con la realidad verificada en campo.

SECCIÓN III

De la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, provenientes de errores de medición.

Artículo 31.- **Ámbito y supuestos de NO sujeción.**

1.- El presente Capítulo de esta Ordenanza establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón San Juan Bosco, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2.- No se aplicará este procedimiento:

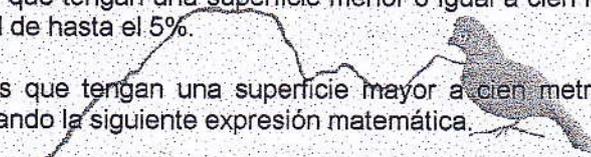
- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco; o,
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o certificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

Artículo 32.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.- Para los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición (en adelante "excedentes o diferencias"), 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 en el campo por parte de los topógrafos municipales, 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.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo, que no supere el "error técnico aceptable de medición" (en adelante ETAM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia.

El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente del título legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, mismo que será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios urbanos que tengan una superficie menor o igual a cien metros cuadrados (100,00 m2), se considerará un ETAM de hasta el 5%.
- b) Para predios urbanos que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100,00 m2), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática.



Nada para nosotros, todo para San Juan Bosco...

$$ETAM = 38 * \sqrt{\frac{1.60}{a}}$$

Dónde:

ETA M= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);
a =Superficie del lote de terreno calculada, expresada en metros cuadrados (m2);

- c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m2), se considerará un ETAM de hasta el 5%
- d) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m2), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 310 * \sqrt{\frac{1.30}{a}}$$

Dónde:

ETAM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);
a= Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m2);

Artículo 33.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, se originará regularmente en el proceso de aprobación de planos previo a la liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; en este caso, el órgano que hubiere detectado la diferencia, aplicando el ETAM, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.



En caso de que no se trate de excedente o diferencia, el órgano que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio. La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Dirección de Planificación Urbana y Rural que, in situ (en el predio), demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en esta Ordenanza.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el Director de Planificación Urbana y Rural notificará al administrado y al Registrador de la propiedad con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando esta Ordenanza, tomando en cuenta que de hacerlo por iniciativa propia del administrado se aplicarán descuentos a su favor como adjudicatario del excedente, y que de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

Artículo 34.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar entre otros los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Artículo 35.- Iniciativa de la regularización.-

1. La iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta Ordenanza, podrá provenir directamente del administrado o de oficio a través de la Autoridad Competente.

2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante el GAD Municipal de San Juan Bosco, del formulario de solicitud que deberá contener la declaración jurada de no afectación de propiedad municipal, ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, acompañada de los requisitos documentales establecidos en dicho formulario, específicamente aquellos que acrediten:

- a) La identificación y representación del solicitante;
- b) La propiedad del inmueble de que se trate;
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de San Juan Bosco; y,
- d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno, debidamente firmado por un profesional competente, en impreso y digital.

3. Cuando en un trámite que se realice en el GAD Municipal se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta Ordenanza, la iniciativa de la regularización le corresponderá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado la presentación de la información técnica de sustento, advirtiéndole que en caso de no hacerlo, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble hasta cuando el administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

4. Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado en la presente ordenanza.

Artículo 36.- Informe preceptivo.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del GAD Municipal de San Juan Bosco o del administrado, el informe de planificación Urbana y Rural, que deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado y aplicado al predio específico (valor en lote) y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.

Artículo 37.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes.

En este caso, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá el documento habilitante para la adjudicación del excedente del predio.

2. Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 5% del salario básico unificado; así como en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 38.- Precio de la adjudicación.- La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiario de pagar el precio de adjudicación de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cuando el proceso de regularización sea de iniciativa del administrado, al valor del precio de adjudicación del excedente constante en el informe preceptivo, se aplicará la siguiente fórmula: precio de mercado es igual al valor del precio de adjudicación del excedente, multiplicado por el coeficiente de adjudicación, acorde a la tabla adjunta.

RANGO	Valor del Precio de adjudicación del excedente (\$)		COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN
	Desde	Hasta	
1	0,00	10000,00	0,05%
2	10000,01	30000,00	0,10%
3	30000,01	50000,00	0,15%
4	50000,01	150000,00	0,20%
5	150000,01	300000,00	0,25%
6	300000,01	600000,00	0,30%
7	600000,01	En adelante	0,50%

b) Cuando el proceso de regularización sea de oficio el precio del mercado será igual al avalúo municipal actualizado.

Artículo 39.- De la inscripción.-

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco.

2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco, entregará copia certificada de la protocolización a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Artículo 40- Prohibición de Inscripción.-

1. En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

2. Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el numeral 2 del artículo 31 de la presente Ordenanza.

Artículo 41.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo comercial del área de terreno.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Procedimiento General.- Cuando se trate de lotes municipales sobre los cuales los administrados no realicen actos de posesión, el GAD Municipal de San Juan Bosco se acogerá en lo urbano a lo previsto en el Art. 436 y siguientes del COOTAD, mientras que para los inmuebles rústicos se aplicará lo establecido en la Ley de Desarrollo Agrario y las competencias del Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca.

Segunda.- Del ingreso al catastro.- Una vez perfeccionada la transferencia de dominio, la Dirección de Avalúos y Catastro procederá a ingresar en el catastro el bien inmueble, de conformidad y parámetros de valoración de la propiedad que consta en esta ordenanza, para efectos del pago del impuesto predial urbano, debiendo emitir la certificación correspondiente en la que conste la actualización de la información catastral y el valor de la propiedad, notificándose al propietario del bien dándole a conocer el impuesto que corresponda al nuevo avalúo.

Tercera.- Normas supletorias.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Codificación del Código Civil, Ley Notarial, Ley de Registro, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y demás leyes conexas que sean aplicables.

Cuarta.- En el caso de las instituciones públicas los predios serán donados en conformidad con el artículo 65 del Reglamento General Sustitutivo para la administración, utilización y control de bienes y existencias del sector público, al artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y los Artículos 424 tercer inciso, 436 y 481 segundo inciso del COOTAD.

Quinta.- Dese de baja las especies valoradas que contienen el formulario de Adjudicación de Tierras y las solicitud de Adjudicación de predios, el formulario de solicitud de adjudicación adjunto en el anexo será usado y presentado por los usuarios a la municipalidad de San Juan Bosco en hojas simples.

Sexta.- Cronograma.- Los procesos de Adjudicación Administrativa previstos para los poseedores de predios urbanos, se realizarán conforme al cronograma por sectores o comunidades que para el efecto aprobará el Alcalde del GAD Municipal de San Juan Bosco.

Séptima.- El GAD Municipal proveerá los planos manzanero y predial en los casos que en que cuente con dichos levantamientos

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- Por esta única vez y por el lapso de un año calendario, se podrá adjudicar los predios que a la fecha de publicación de esta ordenanza, se encuentren edificados dentro de las márgenes de protección urbana de los ríos y quebradas del cantón, para lo cual los interesados deberán demostrar que sus edificaciones tienen una antigüedad de al menos tres años. Para que proceda este trámite excepcional será requisito contar con un informe previo de procedencia a emitirse por parte del departamento de OOPP y Planificación Urbana y Rural sobre que el terreno a adjudicarse, no se encuentra en áreas de riesgo geológico e hidrológicos, que es factible dotarle de servicios básicos y que éste no se encuentra ubicado en una pendientes superiores a treinta grados

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; se observará y respetará los derechos adquiridos bajo procedimientos anteriores a esta la ordenanza y cualquier otra forma legítima de adquirir el dominio.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

ANEXO 1

FORMULARIO DE SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO

FORMULARIO DE SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN DE TERRENOS EN FAVOR DE SUS POSEEDORES

Señor Alcalde del GAD Municipal de San Juan Bosco
San Juan Bosco a.....

DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombres y
Apellidos
Cedula de Identidad o pasaporte N°
Nacionalidad
Estado Civil: Soltero Casado Viudo Divorciado Unión de Hecho
Edad años
Profesión u
Ocupación
Domiciliado en el Cantón perteneciente a la provincia de en la calle N° entre la calle y la calle cuyo sector o referencia es a Teléfono o Celular N°
Email para Notificaciones:

Calidad con la que comparece:
a) Por sus propios derechos
b) Por derechos de terceros o de un representado (apoderado, procurador, etc.)

En caso de Personas Jurídicas:

Denominación o Razón Social
RUC
Nada para nosotros, todo para ti San Juan Bosco...

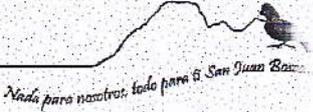
Calidad en la que comparece (cargo).....

NOTA:

- 1) En caso de que el solicitante realice el trámite en nombre de otra persona deberá adjuntar a la solicitud según corresponda el poder, procuración judicial, nombramiento como representante de una persona jurídica, estatutos, nombramiento como curador, partidas de nacimiento, de defunción y la posesión efectiva de bienes hereditarios)
- 2) En caso de presentar poder o procuración este tendrá el carácter de especial debiendo ser emitido ante notario o en el consulado Ecuatoriano, y en su texto constara que se emite con el objeto de tramitar la adjudicación de un predio descrito en su ubicación, cabida y linderos y con mención del modo en que adquirió la posesión, el tiempo de posesión, la afirmación de ser publica, pacifica e ininterrumpida y de los medios o actos con los cuales ha venido ejerciendo su posesión, ya sea por sí mismo o bien por otra persona en su lugar y a su nombre

DATOS DEL POSEEDOR (MANDANTE, HEREDEROS DE, REPRESENTANTE):

Nombres y Apellidos
Cedula de Identidad, pasaporte o RUC N°
Nacionalidad
Estado Civil: Soltero Casado Viudo Divorciado Unión de Hecho
Edad años
Profesión u
Ocupación
Domiciliado en el Cantón perteneciente a la provincia de en la calle N° entre la calle y la calle cuyo sector o referencia es a Teléfono o Celular N°
Email para Notificaciones:



DATOS DE LOS COLINDANTES: (En caso de ser matrimonio o unión de hecho hágase constar los nombres completos de ambos cónyuges -De ser necesario espacio adicional llenar en hoja aparte-):

1) Nombres y Apellidos casado o en unión de hecho
con.....
Domicilio para la
citación
y con dirección electrónica
(opcional).....

2) Nombres y Apellidos casado o en unión de hecho
con.....
Domicilio para la
citación
y con dirección electrónica
(opcional).....

3) Nombres y Apellidos casado o en unión de hecho
con.....
Domicilio para la
citación
y con dirección electrónica
(opcional).....

4) Nombres y Apellidos casado o en unión de hecho
con.....
Domicilio para la
citación
y con dirección electrónica
(opcional).....

NOTA: La imposibilidad de determinar la individualidad, residencia o domicilio de alguno de los colindantes se la hará constar también en la declaración juramentada. De conformidad al Art. 56 del COGEP para demostrar que se ha efectuado las diligencias necesarias para tratar de ubicar a los colindantes, el solicitante adjuntará la impresión de búsqueda por RUC del SRI y de la Guía telefónica, mismos que justificarán el requisito de acudir a los registros de público acceso. De ser el caso además se adjuntará la certificación del Ministerio de Relaciones Exteriores que indique si la persona salió del país o consta en el registro consular. Si se verifica que es así se separará mediante carteles fijados en el consulado en el que se encuentra registrado.

DETERMINACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL PREDIO URBANO QUE SE SOLICITA SEA ADJUDICADO POR ENCONTRARSE EN POSESIÓN:

Provincia:

Cantón:

Parroquia:

Sector/Barrio/Comunidad:

Ubicado en la calle N° entre la calle y la calle
a cuyo sector o referencia es

Cabida (en números y
letras)..... metros
cuadrados

Linderos (Expresar las longitudes que mantiene con cada colindante incluyendo rumbos y sederos geo referenciados):

NORTE:

SUR:

ESTE:

OESTE

NARRACIÓN DE LOS HECHOS QUE PRESUPONEN LA POSESIÓN:

1.- La persona señalada como poseedor, mantiene la tenencia del inmueble descrito con ánimo de señor o dueño desde hace años atrás hasta la presente fecha, posesión que se la adquirió o inicio del siguiente modo (marque una de las siguientes opciones):

<input type="checkbox"/>	Por Compra de los derechos y acciones que sobre el terreno tenia el anterior poseedor, Sr. y a su conyugue la Sra., conforme documento, Si No adjunto.
<input type="checkbox"/>	Porque libremente ocupe dicho terreno a vista y paciencia de su anterior poseedor el Sr. y su conyuge
<input type="checkbox"/>	Porque tomé posesión del terreno cuando se suscitó la colonización de este sector
<input type="checkbox"/>	Otra:

Posesión que se la ha ejercido durante todo este tiempo en forma pacífica, ininterrumpida y publica, mediante las acciones o medios que a continuación señalo (marque solo las que corresponda):

<input type="checkbox"/>	Construí sobre el terreno una casa de habitación en la cual: a) Vive actualmente mi familia b) La tengo dada en arriendo a c) Permiso que en ella habite en forma gratuita el Sr.
<input type="checkbox"/>	Construí un Cerramiento de
<input type="checkbox"/>	Realizo cultivos con plantaciones de
<input type="checkbox"/>	Mantengo criaderos con los siguientes animales
<input type="checkbox"/>	Otra:

2.- Me permito afirmar además que desconozco la existencia de título inscrito sobre dicho predio y que sobre el mismo no existe controversia ni conflicto en cuanto a su posesión, dominio o derechos reales por parte de terceras personas, además de que la adjudicación que se solicita no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie.

3.- Afirmo también bajo juramento que conozco la normativa vigente para este procedimiento y que asumo las consecuencias administrativas, civiles o penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita.

4.- Declaro además que el inmueble descrito, no se encuentra ubicado en un área de protección forestal, riesgo geológico o dentro de los márgenes de protección de los ríos, quebradas, lagos y lagunas, que el terreno no tiene pendientes superiores al treinta por ciento, ni es un inmueble considerado como parte del patrimonio de tierras rurales estatales ni de las propiedades del Estado que administra la Autoridad Ambiental Nacional y las tierras y territorios de las comunas, comunidades, pueblos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA PRETENSIÓN:

Con sustento en los antecedentes de hecho relatados, fundamento mi pretensión en las siguientes normas: Artículos 66 numeral 26 y 321 de la Constitución de la Republica; 486 del COOTAD y 1,3, 12 y 20 de la Ordenanza que Regula el proceso de partición y adjudicación administrativa de predios del cantón San Juan Bosco, y regularización excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.

PRETENSIÓN O PETICIÓN CLARA Y PRECISA QUE SE EXIGE.

Solicito que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco otorgue en favor de la persona señalada como poseedor, vía Resolución Administrativa la **titularización y adjudicación administrativa del predio urbano descrito**, luego de lo cual a mi consta realizare la protocolización del acto administrativo en una notaria del país, y a posterior la inscripción del mismo en el Registro de la propiedad del Cantón San Juan Bosco para que sirva de título de propiedad.

CUANTÍA DEL PROCESO

Sin perjuicio de la gratuidad de este trámite, la cuantía de la presente solicitud se la fija en USD, conforme consta del avalúo del predio determinado en:

La carta de pago del predio urbano del año en curso
Del certificado de valuó catastral municipal adjunto



Nota: Obligatoriamente se deberá presentar cualquiera de los dos documentos.

ESPECIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO EN QUE DEBE SUSTANCIARSE LA CAUSA.

El trámite que se dará a la presente solicitud es el determinado en el Art. 13 y siguientes de la Ordenanza que Regula el proceso de partición y adjudicación administrativa de predios del cantón San Juan Bosco y regularización excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada y demás normas aplicables del COOTAD y el ERJAFE

DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN A LA PRESENTE SOLICITUD Y QUE SE ENUNCIAN COMO MEDIOS DE PRUEBA (marque con una X):

Copia de la Cedula, Pasaporte o RUC del solicitante	
Copia de Cedula, Pasaporte o RUC del poseedor	
Poder, procuración judicial, nombramiento como representante legal de una persona jurídica, estatutos, nombramiento como curador, o posesión efectiva de bienes hereditarios	
Certificado de que el Bien inmueble a titularizarse se encuentra ubicado en el Area Urbana.	
Certificado de No adeudar al Municipio	
Certificado del Registrador de la propiedad sobre que el inmueble a titularizarse no consta inscrito en el Registro de la propiedad.	
Plano con el levantamiento del predio a titularizarse, con nombre, firma y registro profesional del topógrafo, arquitecto o ingeniero civil que asume la responsabilidad sobre los datos consignados (incluye ubicación del manzano al cual se pertenece)	
Información sumaria de testigos, de al menos dos personas que declaren sobre la posesión pacífica ininterrumpida y publica del inmueble en favor del poseedor, por un lapso ininterrumpido de tres o más años	
Partida de matrimonio o acta notarial o resolución otorgada por un juez que solemnice la unión de hecho de ser el caso (Este requisito aplica en los matrimonios solo en caso de que en ambas cedulas no consten los dos nombres y dos apellidos de sus respectivos cónyuges)	
Declaración jurada ante Notario en la que se deje constancia del modo en que se adquirió la posesión, el tiempo que viene poseyendo, los medios con los cuales ha ejercido su posesión, si ha sido pacífica ininterrumpida y publica, y que desconoce de la existencia de título inscrito sobre dicho predio; declaración que además contendrá la afirmación de que respecto a dicho predio, debidamente singularizado, no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio o derechos reales que se aleguen respecto al terreno que se solicita la legalización, y que la titularización no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie. Se declarará también bajo juramento que se conoce la normativa vigente para este procedimiento y que asume las consecuencias administrativas, civiles o penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita. (X) la afirmación de desconocer la individualización o domicilio de los colindantes de ser el caso)	
Copia del comprobante de pago del impuesto al predio urbano del año en curso en el caso de que el bien estuviere registrado en el catastro municipal (opcional).	
Certificado de valuó catastral municipal	
Otros documentos que prueben la posesión que mantienen sobre el predio objeto de la solicitud de titularización	

Descripción o enunciación de otros documentos que se entregan u otras actuaciones que se enuncian como prueba.....

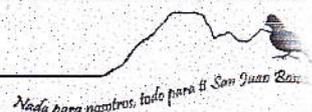
Requiero el acceso de otro documento o prueba a la cual me es imposible tener acceso SI No
 Determinación o descripción de los documentos o pruebas que solicita

Denominación de la institución o persona a la cual se debe officiar.....

Solicito finalmente se actué como prueba una Inspección en el Inmueble que por este formulario deseo se adjudique con el objeto de comprobar su individualización y la posesión que se afirmé tener.

Firma del Solicitante

NOTA: De conformidad a lo establecido en el Art. 137 del ERJAFE "los solicitantes podrán acompañar los elementos que estimen convenientes para precisar o completar los datos del modelo, los cuales deberán ser admitidos y tenidos en cuenta por el órgano al que se dirijan. La utilización de los modelos no será obligatoria para los administrados". Consecuentemente el solicitante de ser necesario podrá presentar en hoja adicional debidamente firmada, cualquier información sobre hechos jurídicamente relevantes tendientes a completar o aclarar cualquier aspecto que en éste formulario no se encuentre previsto o que no fue posible introducirla por falta de espacio.





ANEXO 2

FORMULARIOS PARA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS

FORMULARIO N° 01

DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO

Señor
Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco
Presente.-

Yo _____ C.I. _____ Solicito:

La regulación de Excedentes: En Más Diferencia en Menos del predio que a continuación se individualiza.

DATOS ACTUALES - PROPIETARIO E INMUEBLE

NOMBRES Y APELLIDOS: _____

C.I. _____

CALLE: _____

INTERSECCIÓN: _____

BARRIO/URBANIZACIÓN/LOTIZ.: _____

SECTOR: _____

CLAVE CATASTRAL: _____

URBANO: _____ RURAL: _____

¿EL BIEN COLINDA CON UNA O VARIAS QUEBRADAS? SI NO

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Nada para nosotros, todo para ti San Juan Bosco...

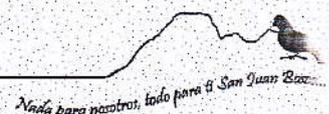
Área inicial de título inscrito _____

Área de levantamiento topográfico o planimétrico _____

Diferencia existente _____

Declaro bajo juramento y con las prevenciones del artículo 354 del Código Penal Ecuatoriano, que los datos aquí consignados son reales y que el presente trámite es la regularización de diferencia de áreas en los términos establecidos en la "LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA". Con la regularización de diferencia de áreas que se pretende aprobar no se perjudica a terceros ni al GAD MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.

Autorizo al GAD MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO a realizar las verificaciones necesarias de la información presentada.

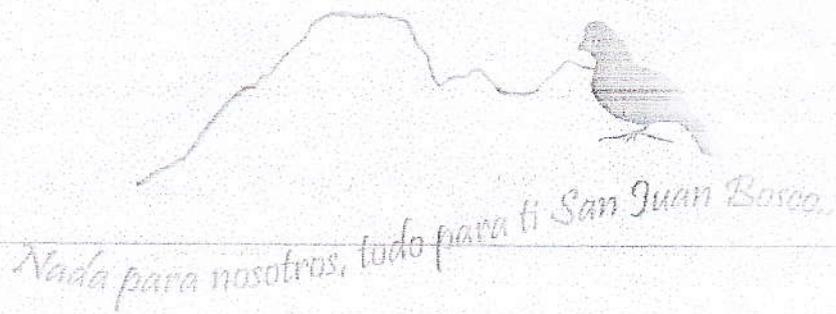




Las notificaciones que me correspondan pido se las envíe al siguiente correo electrónico _____

Atentamente,

f) _____
PETICIONARIO





FORMULARIO N° 02 INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

Número de Trámite: _____
 Fecha de presentación: _____
 Funcionario responsable de la elaboración del informe:
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

REVISIÓN DE DOCUMENTOS ADJUNTOS

Copias de Cédula y Papeleta de Votación, para el caso de personas naturales; y, del RUC en caso de personas jurídicas.

Título de Crédito o Carta de pago del impuesto predial del año en curso.

Certificado de no adeudar al GAD de San Juan Bosco

Copia de la Escritura Registrada

Certificado de Gravámenes

Levantamiento Planimétrico Georeferenciado con coordenadas UTM WGS 84 *... para ti San Juan...*

En caso que el bien colinde con una acequia pública, quebrada o río el levantamiento planimétrico debe contener la implementación del borde de la acequia pública, quebrada o río emitido por el Organismo Competente.

TÍTULO DE PROPIEDAD	
Propietario:	
Notaría:	
Fecha de Otorgamiento:	
Fecha de Inscripción:	
CERTIFICADO DE GRAVÁMENES	
Propietario:	
N° de Certificado:	
Fecha:	
Vigencia hasta:	
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	
Fecha de levantamiento:	
Profesional responsable:	





El levantamiento es adecuado:	
CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL GAD MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO	
Fecha:	
COPIAS DE CÉDULA Y PAPELETA DE VOTACIÓN	
Cumple:	

De la revisión de la documentación anexa al trámite se desprende que **SI ... NO ...** se encuentra completa.

Metraje Original:	
Metraje a Regularizarse:	
Número de metros en diferencia:	

f) _____
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL



Nada para nosotros, todo para ti San Juan Bosco...



FORMULARIO N° 03

ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN INMUEBLE A REGULARIZARSE

Número de Trámite: _____
Fecha de presentación: _____
Funcionario responsable de la
elaboración del informe: **TOPÓGRAFO**

Yo, _____ el
día de hoy _____ recibí
el INFORME DE CUMPLIMIENTO DE
DOCUMENTACIÓN realizado por:

_____ QUIEN ENTREGA QUIEN RECIBE
D. PLANIFICACIÓN TOPÓGRAFO

LINDEROS ACTUALES CONSTATADOS EN SITIO:

Norte: _____
Sur: _____
Este: _____
Oeste: _____

CONCLUSIÓN:

De lo inspeccionado concluyo que la información consignada es válida y que el trámite SI.....
NO.....debe continuar.

f) *Nada para nosotros, todo para ti San Juan Bosco...*
_____ **TOPÓGRAFO**

OBSERVACIONES:

FORMULARIO N° 04

INFORME DE ADMISIBILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

Número de Trámite: _____
Fecha de presentación: _____
Funcionario responsable de la elaboración
del informe:
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

Yo, _____ el
día de hoy _____ recibí el
ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN
INMUEBLE/INFORME DE
CUMPLIMIENTO DE
DOCUMENTACIÓN realizado por

QUIEN ENTREGA QUIEN RECIBE
TOPÓGRAFO D. PLANIFICACIÓN

Señor
Alcalde del GAD Municipal de San Juan Bosco
Presente.-
De mi consideración:

En atención al pedido formulado por _____ que se tramita con
Número de trámite _____ relacionado con "excedentes/diferencias" de
áreas de terreno del sector "urbano/rural" del GAD Municipal de San Juan Bosco y al no
pertener el presente caso a los supuestos de no sujeción, informo que
si.....no.....se admite a trámite el presente caso, la documentación se encuentra
completa y la información entregada es válida.
Por lo que sugiero se continúe con el trámite respectivo.

Atentamente,

f) _____
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

FORMULARIO N° 05
INFORME PRECEPTIVO

Número de Trámite: _____
Fecha de presentación: _____
Funcionario responsable de la elaboración del informe:
JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS

Yo, _____ el día de hoy
_____ recibí el INFORME
DE ADMISIBILIDAD realizado por

QUIEN ENTREGA QUIEN RECIBE
D. PLANIFICACIÓN JEFE DE AVALÚOS

Señor
ASISTENTE DE CONTABILIDAD Y RENTAS
Presente.-
De mi consideración:

Remito para su conocimiento los datos de valoración a cancelarse por concepto de regularización de diferencia de áreas Excedentes.

Metraje Original:	
Metraje a Regularizarse:	
Número de metros de diferencias:	
Valoración Catastral del Terreno:	
Porcentaje de descuento a aplicarse:	
PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE:	San Juan Bosco...

Atentamente,

f) _____
JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS

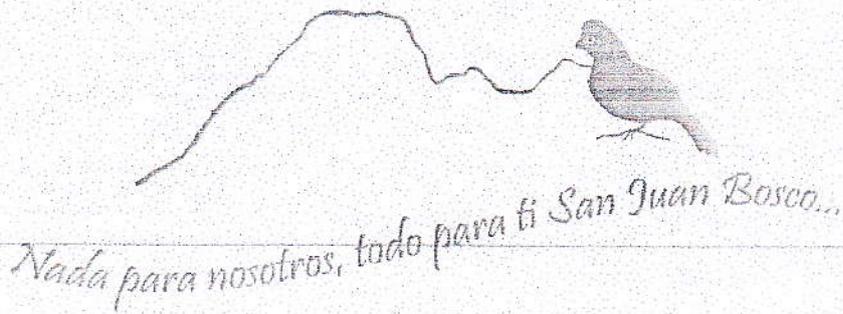
Nota: Una vez que se cuente con el Pago se pasa todo el proceso a Alcaldía para que se emita la Resolución de Regularización de Diferencia de Áreas.

FORMULARIO N° 06

**NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE
DIFERENCIA DE ÁREAS**

El día de hoy, _____, notifíquese en el email _____ el contenido de la Resolución N° _____, de fecha _____ a _____, solicitante del trámite de regularización de diferencia de áreas. SE ADJUNTA IMPRESIONES DE CONSTANCIA. - Lo Certifico

f) _____
SECRETARIA DEL CONCEJO

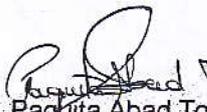


Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, a los 11 días del mes de septiembre de 2017.



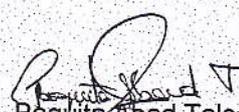

f) Arq. Cristian Saquicela Galarza.
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN JUAN BOSCO.**




f) Dra. Paquita Abad Toledo.
SECRETARIA DE CONCEJO.

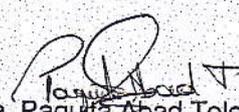
CERTIFICO que la "ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco en dos Sesiones Ordinarias, realizadas el 04 de septiembre y 11 de septiembre del 2017.

San Juan Bosco, 11 de septiembre del 2017.


f) Dra. Paquita Abad Toledo.
SECRETARIA DE CONCEJO.

Nada para nosotros, todo para ti San Juan Bosco...
SECRETARÍA DEL CONCEJO CANTONAL DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO.- Remítase el original de la Ordenanza y copias ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

San Juan Bosco, 11 de septiembre del 2017.


f) Dra. Paquita Abad Toledo
SECRETARIA DE CONCEJO.

RAZÓN.- Siendo las 16H00 del 11 de septiembre de 2017 notifiqué con el decreto que antecede al Arq. Cristian Saquicela Galarza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco.- Lo Certifico.

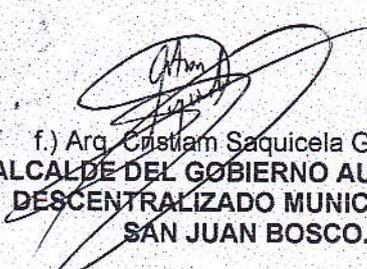

f) Dra. Paquita Abad Toledo
SECRETARIA DE CONCEJO.

LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.- Por haberse seguido el trámite establecido en el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización (COOTAD), y por estar de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, sanciona la "ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE

PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA", y ordena su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial. Cúmplase.

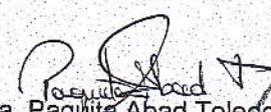
San Juan Bosco, 12 de septiembre del 2017.




f.) Arq. Cristian Saquicela Galarza.
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.

SECRETARÍA.- El Arq. Cristian Saquicela Galarza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, siendo las 11h00 del 12 de septiembre del 2017 sancionó y ordenó la promulgación de la "ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA", a través de su publicación en el Registro Oficial.

San Juan Bosco, 12 de septiembre del 2017.- Lo certifico.


f) Dra. Paquita Abad Toledo
SECRETARIA DE CONCEJO.

Razón.- Es fiel copia del original.

San Juan Bosco, 12 de septiembre de 2017.- Lo certifico.


f) Dra. Paquita Abad Toledo
SECRETARIA DE CONCEJO.

