

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA

MOTIVACIÓN

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Celica, cuenta con la Ordenanza de Legalización de Bienes Mostrencos en el cantón Celica, de fecha 08 de abril del 2016 y sus reformas 03 de marzo de 2017, 05 de mayo del 2017, del 31 de octubre del 2018 y del 08 de febrero del 2019, mismas que se encuentran vigentes hasta la presente fecha, bajo este marco normativo a fin de consolidar en un solo cuerpo legal se motiva la necesidad de elevar el proyecto de **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA O MUNICIPAL Y/O VACANTES EN EL CANTÓN CELICA”** propuesta por el Arq. Manolo Herrera Director de Planificación, mediante oficio Nro. GADMCC-DP-2023-046-OF, de fecha 25 de julio de 2023.

Adicionalmente, a fin de regular lo denominado **“DEMARCACIÓN DE LINDEROS”**, que actualmente ha venido ejecutando la municipalidad sin un cuerpo legal previamente aprobado, y siendo parte de los trámites administrativos que requiere la ciudadanía se regulará a través de la presente ordenanza, cuya denominación responde a **“EXCEDENTES Y DIFERENCIAS”**.

La **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA O MUNICIPAL Y/O VACANTES EN EL CANTÓN CELICA”** regula en su articulado los trámites administrativos, obligaciones, responsabilidades y los tiempos de respuesta por parte del equipo técnico, así como también de los ciudadanos.

CONSIDERANDO

Que, el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el Art. 264 de la Constitución Política de la República del Ecuador, y el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, facultan a las Municipalidades el ejercicio normativo en las materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanzas cantonales;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en los términos que señala la ley;

Que, el Art. 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, la autonomía política administrativa de los gobiernos autónomos descentralizados, comprende el derecho y la capacidad efectiva para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes;

Que, los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público;

Que, constituyen bienes del dominio privado, entre otros, de conformidad a lo establecido en el literal c) del Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, el Art. 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina el uso de bienes de dominio privado los mismos que deberán ser administrados con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines;

Que, el Art. 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta: “Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y

autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. **Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado.** La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.”

Que, el Art. 486 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina la potestad de establecer los procedimientos de titulación administrativa, a favor de los poseedores de predios que carecen de título;

Que, en el cantón Celica existen bienes urbanos inmuebles, en posesión de vecinos del lugar los que en la actualidad carecen de justo Título de Dominio, y que por disposición de la ley son de propiedad de la municipalidad, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por esta institución, para dar seguridad jurídica a los poseedores;

Que, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, regularizar y legalizar en la jurisdicción cantonal del Cantón Celica los bienes urbanos, que no tienen propietario aparente;

En uso de las atribuciones legales que otorga el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el numeral 1 del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA O MUNICIPAL Y/O VACANTES EN EL CANTÓN CELICA.

TÍTULO I CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito de Aplicación. - Esta Ordenanza establece la legalización de los bienes mostrencos en la jurisdicción cantonal de Celica, específicamente de aquellos situados en las áreas: urbana, de expansión urbana, urbana parroquial y centros poblados del cantón Celica previa delimitación, así como las fajas, excedentes

o diferencias de terrenos de propiedad privada o municipal y/o vacantes en el cantón Celica.

Art. 2.- Objetivo. – Conocedores de los actos de posesión que determinados vecinos del cantón Celica mantienen sobre algunos bienes inmuebles municipales, consideramos objetivos prioritarios:

- a) Regular y adjudicar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano; y, zonas de expansión urbana a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de bienes mostrencos, siempre y cuando los mismos no se encuentren afectados por la planificación municipal;
- b) Otorgar escrituras públicas a los poseedores en terrenos municipales con el fin de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra dentro de la circunscripción territorial de competencia del GAD Municipal de Celica;
- c) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas;
- d) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio; y,
- e) Conceder el dominio de la tierra siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad;
- f) Cumplir con lo dispuesto en el Art. 70 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;
- g) Coadyuvar a la solución del problema social relacionado con la necesidad de Titularización de terrenos urbanos del GAD Municipal de Celica; y,
- f) Fortalecer el desarrollo cantonal a través de la planificación y gestión del uso de suelo.

Art. 3.- La Posesión. – Se entenderá a la posesión como la tenencia de un inmueble determinado con el ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

Art. 4.- Bienes Mostrencos. - Se entiende por bienes mostrencos, los inmuebles sin dueño conocido o abandonado por quien lo considera ser; razón por la cual se presume que a nadie pertenece y/o aquellos bienes que en los catastros se desconoce el nombre del propietario y de constar algún nombre, éste no se halle inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Celica.

CAPÍTULO II **DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES**

Art. 5.- Son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Celica, aquellos sobre los cuales ejerce dominio, divididos en: de dominio privado y de dominio público.

Art. 6.- Bienes Inmuebles de Dominio Privado. - Se refiere a aquellos señalados en el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 7.- La Municipalidad. - 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.

Art. 8.- Constituyen bienes inmuebles del dominio privado municipal de Celica, entre otros, los bienes mostrencos situados dentro de su circunscripción territorial.

Art. 9.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Celica, dentro de su competencia, regulará y legalizará a través de la adjudicación correspondiente, los bienes mostrencos ubicados en el área urbana de Celica, en las zonas de expansión urbana y en los centros urbanos parroquiales.

Art. 10.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Celica, previo el procedimiento establecido en esta ordenanza, adjudicará los bienes mostrencos, ubicados dentro de las áreas establecidas en el Art. 9 de esa ordenanza a los particulares que cumplan con los requisitos exigidos para el efecto.

Art. 11.- Procedencia de la legalidad de Bienes Inmuebles Municipales. - Los bienes inmuebles sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de Dominio Privado de la Municipalidad que se encuentran en posesión por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años que mantengan determinados vecinos del cantón, en las áreas urbanas sobre algún o algunos bienes inmuebles municipales

Art. 12.- Requisitos. - El o los interesados y que se encuentren en posesión por el tiempo determinado en la presente ordenanza, para ser beneficiarios de la adjudicación de bienes inmuebles de Dominio Privado de la municipalidad (mostrencos), deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al/a señor/a Alcalde/sa, en hoja valorada misma que contendrá lo siguiente:

- a) Nombres y apellidos completos del compareciente, número de cédula de identidad, nacionalidad, edad, estado civil, profesión u ocupación, domicilio y ser mayor de edad. Si es casado o en unión libre, se especificará el nombre con quien mantiene dicho estado civil; según el caso.
- b) Ubicación del predio con determinación de lugar y parroquia;

- c) Fecha desde la cual está en posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio, de ser posible con indicación de día, mes y año, debiendo estar en la misma por lo menos cinco años, y;
 - d) Señalar, correo electrónico y número telefónico para efectos de comunicación.
2. Las personas naturales deberán adjuntar: copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del solicitante, y si es casado o mantiene unión de hecho, también las de su cónyuge o conviviente según el caso. Si el peticionario mantiene disolución de la sociedad conyugal agregará la partida de matrimonio con la respectiva inscripción de la disolución de la sociedad conyugal. Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del RUC, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizada del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado;
 3. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal de Celica;
 4. Certificado del impuesto predial actual, esto en caso de estar catastrado el predio;
 5. Certificado del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Celica, en donde se certifique que la propiedad, debidamente delimitada con sus linderos y cabida no se encuentra inscrita a persona natural o jurídica bajo ningún título traslativo de dominio, y que no posee gravámenes;
 6. Si el predio esta catastrado a nombre de una persona fallecida, el peticionario deberá presentar copia del acta de defunción y copia certificada del documento de posesión efectiva.
 7. Levantamiento planimétrico actualizado debidamente geo-referenciado del predio objeto del trámite en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico (arquitecto, ingeniero o topógrafo), el cual se insertará en la declaración juramentada notarial y para tal efecto deberá ser realizado cumpliendo las siguientes Especificaciones Técnicas:
 - a) Ser debidamente geo-referenciado utilizando el sistema de referencia DATUM WGS-84 y con coordenadas UTM, zona 17 sur, ubicación del predio con detalle de las características de construcciones en caso de existir colindantes, superficie del predio expresada en metros cuadrados con dos decimales, detalles geográficos, ancho de las vías colindantes, nombre completo y firma del posesionario del cuerpo de terreno y del profesional responsable del levantamiento.
 - b) El levantamiento topográfico se realizará con métodos convencionales y/o GPS diferenciales esto con el fin de garantizar un error máximo de +/- 10 (diez) centímetros.
Para cada vértice se identificará con la letra P acompañado de un número secuencial.

- c) Cuando exista más de un poseionario, en el plano a continuación del nombre completo de uno de los poseedores se agregarán las palabras “y otros”
- d) El cuadro de linderos, en el que constará los nombres de los propietarios o poseedores y dimensiones adyacentes de los predios colindantes.
8. Declaración juramentada del o los solicitantes la misma que contendrá:
- La afirmación de que el peticionario (s) está en posesión del bien raíz mínimo cinco años;
 - De no encontrarse impedido para contratar y obligarse;
 - La relación circunstanciada sobre los actos de posesión del bien y que la misma ha sido pacífica, ininterrumpida y pública con el ánimo de amo, señor y dueño; y,
 - La afirmación expresa de que la tenencia, posesión, uso y goce del bien no han sido materia de pronunciamiento previo de órgano jurisdiccional alguno en estado de cosa juzgada, ni se encuentra en estado de Litis pendencia en la jurisdicción ordinaria ni en procesos administrativos, que asume la responsabilidad civil y penal por la información que declare y que en caso de adjudicarse el predio al solicitante, aquello no lo exime de todas las afecciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y ordenamiento territorial del GAD Municipal de Celica por el acto de adjudicación;
 - Se insertará en la declaración, el levantamiento planimétrico actualizado debidamente geo-referenciado del predio objeto del trámite;
9. Información sumaria de dos testigos, los mismos que preferiblemente serán vecinos del lugar en donde se encuentra ubicado el bien y en la que declararán en forma expresa e inequívoca de que el peticionario (s) está en posesión del bien raíz mínimo cinco años y que ésta ha sido pacífica, ininterrumpida y pública con ánimo de amo, señor y dueño;
10. Pago de la Tasa única de trámite para bienes inmuebles mostrencos urbanos equivalente al 2.5% del Salario Básico Unificado del trabajador en general;
11. El proceso de regularización, no cambia el régimen de uso de suelo establecido para cada predio.

CAPITULO III **DE LA SOLICITUD, INFORMES Y CERTIFICACIONES**

Art. 13. De la solicitud. - El interesado en la adjudicación de un bien inmueble mostrenco, deberá dirigir la solicitud debidamente motivada de preferencia con firma de abogado con el contenido indispensable del numeral 1 del Art. 12 de este cuerpo legal al/a señor/a Alcalde/sa del Cantón, en la que pedirá la legalización del

bien raíz que se encuentra en posesión, con el fin de que **la máxima autoridad disponga se emitan los siguientes informes:**

- **De la Jefatura de Avalúos y Catastros.** - Informará sobre la existencia del bien inmueble municipal y del valor que consta en el catastro municipal de la municipalidad, además indicará que el bien objeto de la adjudicación se encuentra ya sea en el área urbana, en la de expansión urbana, en la urbana parroquial y en algún centro poblado legalmente reconocido por el Gad Municipal dicho informe de bien mostrenco deberá ser motivado y fundamentado conforme a lo dispuesto en el artículo 76, numeral 7, literal I) de la Constitución de la República del Ecuador.
- **De la Dirección de Planificación.** - Informará sobre la regularización urbana y las afecciones existentes que tiene el bien inmueble motivo de la adjudicación. También realizará la inspección y el levantamiento planimétrico a fin de determinar la superficie y linderos del bien inmueble. Si, el levantamiento planimétrico es realizado por técnicos externos a la municipalidad, éste deberá cumplir las mismas condiciones para su aprobación, considerando para el ello el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como también el Plan de Uso y gestión del Suelo.
- **Del Departamento Jurídico.** – Informará respecto del bien inmueble que forme parte de los bienes de la municipalidad, cerciórese para el efecto con el inventario actualizado de los bienes valorizados del Dominio Privado que dispone la Dirección Financiera.
- **De la Certificación o Informe de la Dirección Financiera.** – Certificará que consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del Dominio Privado. Además, informará que el bien actualizado no es necesario a la administración, que ha dejado de ser útil y que es conveniente su enajenación en vista de encontrarse en posesión de un particular, conforme lo exige el COOTAD Art. 437.

Art. 14.- Responsabilidad. - El solicitante es responsable de la información que presenta para el trámite, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de las consecuencias jurídicas por falsedad de la declaración.

De comprobarse la existencia de dolo, mala fe o falsedad en la información proporcionada para el trámite de regularización, dicha conducta constituirá causal suficiente para negar y proceder al archivo del trámite de regularización, sin perjuicio de oficiar a las autoridades competentes para que proceda conforme a derecho, quedando a salvo la facultad que tiene el GAD Municipal de Celica, de disponer de dicho bien mostrenco que es de su dominio por mandato legal.

CAPITULO IV PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS

Art. 15.- Procedimiento. - Presentada la solicitud, el Alcalde dispondrá se expidan los informes referidos en el Art. 13 y una vez que se cuente con los mismos pondrá a conocimiento del Concejo Municipal de Celica, quien mediante resolución motivada y de considerar procedente realizará la adjudicación, disponiendo se realice la publicación de un extracto de esta resolución por el periódico de mayor circulación en el cantón o provincia, previo a la inscripción de la misma. Esta diligencia será de responsabilidad del señor/a Secretario/a del Concejo Municipal.

1. La Alcaldía receptorá la documentación y revisará que cumpla con los requisitos establecidos en el Art. 12 de la presente Ordenanza y en el término no mayor de seis días procederá a formar el expediente, al que se le asignará un número de trámite, se lo calificará como claro y completo y se lo admitirá al trámite, lo cual será notificado por correo electrónico u otra forma legal al solicitante.

2. Una vez admitido a trámite administrativo, se entregará el expediente a la Dirección de Planificación para que proceda a revisar la ubicación del predio para constatar que se encuentra dentro del área de competencia, se verificará si es bien mostrenco, y se harán todas las constataciones que posibilite la información de archivos físicos o digitalizados que dispone la municipalidad, todo lo cual se realizará dentro del término máximo de seis días, contados a partir de la fecha de notificación de la admisión a trámite.

Una vez constatada la información, se procederá a fijar día y hora para llevar a cabo una inspección técnica del predio, la que se fijará en un término no mayor a diez días, por lo que será notificado todos los dueños o poseedores de los predios colindantes con la finalidad de: constatar in situ la información proporcionada en la documentación con la que se inició el trámite, verificar la información plasmada en el levantamiento topográfico, verificar el ejercicio de la posesión y como la adquirió. El petitionerario en la inspección podrá presentar otros instrumentos para probar su posesión legal.

Realizada la inspección, se suscribirá un acta de constancia de lo actuado en la inspección, siendo obligatoria la presencia del Técnico de Topografía del Municipio o su delegado, petitionerario y los colindantes que están de acuerdos con los linderos.

En caso de encontrarse errores en cuanto al levantamiento topográfico, la Dirección de Planificación, concederá el término de 10 días para que se pueda presentar las

correcciones, de no cumplir en el tiempo señalado se procederá a archivar el trámite.

3. En la inspección de verificación a la que deberá acudir los colindantes del predio a titularse, esta inspección de verificación no podrá realizarse sin la presencia de los colindantes. Si en la primera verificación no hubiere la presencia de los colindantes, se realizará una segunda notificación.

En el día y hora señalada para realizar la referida verificación, con carácter de segundo señalamiento, si para el segundo señalamiento no se cuenta con la presencia de uno de los colindantes, se procederá a receptar la declaración de dos testigos que deberán ser convocados oportunamente con este único propósito y que conozcan tanto al solicitante cuanto y fundamentalmente al colindante ausente para que firmen el “acta de mutuo acuerdo entre las partes” y de esta manera el proceso continúe. Si esto último no es posible o si falta más de un colindante, se procederá a elevar un informe a la Alcaldía para que se disponga el archivo de la misma.

4. Realizada las constataciones y la inspección, se procederá a entregar al Departamento de Avalúos y Catastros el expediente para que proceda a registrar el bien inmueble mostrenco y su valoración según la Ordenanza de aprobación del plano del valor de la tierra y edificaciones urbanas y sus criterios de ajuste, que regirán para el avalúo catastral del bienio vigente establecido, esto lo hará en el término máximo de 3 días, y entregará al Departamento de Rentas para que en el término máximo de 2 días realice el cálculo del valor a pagar por las tasas que resulten de los servicios técnicos y administrativos que presta el GAD Municipal de Celica, y el solicitante cancelará dicho valor en el término máximo de 5 días, y una vez cancelado, el departamento de Rentas procederá a entregar a Procuraduría Sindica el expediente, para que en el término de 4 días proceda a elaborar el extracto de la petición de adjudicación, la misma que será entregada al peticionario para que lo publique en uno de los diarios de mayor circulación a nivel del cantón Celica o provincial, a su costo, por tres días, mediando un día entre cada publicación, teniendo como máximo el termino de 10 días para realizar esta diligencia y entregar un ejemplar de cada publicación, término que se contará a partir da la fecha de la entrega del extracto.

5. A partir de la fecha de entrega de las publicaciones realizadas en la prensa a la Procuraduría Sindica, esta dependencia entregará en el término máximo de dos días, el expediente a la Dirección de Planificación para que corra el termino de diez días, durante el cual las personas quienes se crean afectadas, podrán presentar en las oficinas de dicha Dirección, oposiciones, reclamos o quejas debidamente

motivadas, y justificadas relacionadas al proceso de adjudicación y señalaran casillero judicial y correo electrónico para notificaciones posteriores.

En caso de haber oposición, la Dirección de Planificación, dentro del término de diez días se pronunciará sobre la oposición, reclamo o queja motivada y se notificará a las partes con la resolución a la que no habrá recurso alguno en la vía administrativa.

6. Transcurridos el término señalado en el numeral anterior y de no existir reclamos u oposiciones al proceso de adjudicación o de haberse declarado sin lugar a la oposición, queja o reclamo, la Dirección de Planificación remitirá el proceso al/a Alcalde/sa.

7. El/a Alcalde/sa de ser procedente atenderá la solicitud presentada por el solicitante emitiendo la correspondiente resolución administrativa de adjudicación del derecho de propiedad.

Si el/a Alcalde/sa hace observaciones al proceso de forma o de fondo, se notificará inmediatamente al interesado el mismo que tendrá el término de diez días para evacuarlas, luego de lo cual en el término de tres días el/a Alcalde/sa emitirá la resolución administrativa correspondiente.

8. Si es favorable la resolución administrativa de adjudicación de un bien inmueble mostrenco se notificará dentro del término de tres días contados desde la fecha en que se emitió la resolución administrativa al Departamento de Rentas para que emita los títulos de crédito de los valores establecidos por el Departamento de Avalúos y Catastros para la legalización del bien inmueble mostrenco, mismos que tendrán que ser cancelados por el solicitante en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación de la resolución administrativa al Departamento de Rentas.

9. El/a Alcalde/sa una vez que el beneficiario presente los respectivos títulos de crédito cancelados, procederá a entregarle la resolución administrativa de Alcaldía para que, dentro del plazo de 60 días, proceda a protocolizar en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad cubriendo por su cuenta los gastos generados y en caso de no hacerlo quedará insubsistente dicha resolución administrativa.

Art. 16.- Negativa de adjudicación administrativa de bienes mostrencos. - *En caso de que el/a Alcalde/sa resolviera negar la petición de adjudicación se procederá a notificar al peticionario, quien podrá ejercer las acciones legales, de crearlo necesario.*

La negativa emitida por el/a Alcalde/sa, no será impedimento para que el peticionario pueda volver a presentar nueva solicitud de adjudicación, siempre y cuando se haya superado las circunstancias que motivaron la negativa.

Art. 17.- Remisión al fiscal por declaraciones falsas. - De existir falsedad sobre los hechos declarados por el peticionario bajo juramento, se procederá al archivo del expediente y el/a Alcalde/sa remitirá la documentación al fiscal para que promueva la investigación previa correspondiente.

Art. 18.- De la cuantía. - Para determinar la cuantía de la adjudicación se establece que "el precio base en el catastro municipal será conforme lo establece el Art. 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

"Los avalúos de las propiedades que fueron vendidas bajo la figura de bienes mostrencos, y con anterioridad a esta reforma, se les actualizará el avalúo catastral como se lo establece en el inciso anterior, el cual servirá de base para el cobro de impuestos, tasas, contribuciones especiales de mejoras y todo derecho o tributo que corresponda cancelar.

De no haberse perfeccionado la venta de bienes mostrencos resueltos con anterioridad a esta reforma, el pago se actualizará conforme el Art. 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, previa resolución de Concejo.

Igualmente, lo que establece el Art. 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que manifiesta: Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Art. 19.- Los Bienes inmuebles mostrencos cuya titularización sea solicitada por una persona natural de escasos recursos económicos o una persona jurídica cuyo objeto y finalidad social no tenga fines de lucro y este destinado a labores de beneficencia, pagará el 25% del valor determinado en el avalúo municipal, siempre y cuando exista un informe socioeconómico realizado por la Unidad de Desarrollo Social en donde se demuestre que el solicitante pertenece o se encuentra dentro de los Quintiles 1 y 2 sustentados con información de la Unidad de Registro Social; y la presentación de un Certificado del Registro de la Propiedad que no posee ninguna otra propiedad registrada a su nombre o conyugue.

Art. 20.-Formas de pago. - Los beneficiarios podrán pagar el valor notificado de la siguiente manera:

- a) De contado, hasta 30 días después de la notificación.
- b) Mediante convenio de pago de hasta 12 meses, sin intereses, con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega de la Resolución de Titularización Administrativa se realizará previa cancelación del valor total.

Montos	Tiempo máximo de pago
\$1 a \$3000	24 meses
\$3001 a \$5000	36 meses
\$5001 a \$7000	48 meses
\$7001 en adelante	60 meses

Una vez realizada la cancelación del valor total, el adjudicatario realizara los trámites correspondientes para Inscripción en el Registro de la Propiedad.

- c) Vencidos tres pagos mensuales seguidos, se declarará vencido el plazo y se dará inicio al cobro por la vía coactiva.

Art.21.De las Prohibiciones.- Los predios adjudicados independientemente de la forma de pago, quedarán prohibidos de enajenar a terceros por un periodo de 5 años a partir de la Legalización de la Escritura Pública de Compra Venta; debiendo constar como este gravamen en la Resolución de Titularización Administrativa y en la correspondiente clausula especial dentro de la escritura pública; sin embargo podrá hipotecarse con el único fin de acogerse a incentivos y beneficios que ofrece el Gobierno Nacional a la población.

Art.22.Necesidad Urgente de Vender. - Sí el propietario se viera precisado a vender el solar o lote de terreno antes del plazo indicado, será exclusivamente para la compra de otra propiedad de mejores condiciones para su familia o en caso de calamidad doméstica que se determine enfermedad catastrófica previamente comprobado por el Ministerio de Salud.

Para tal efecto necesitara la aprobación del Concejo Municipal, para que proceda al levantamiento de la prohibición de enajenar, debiendo justificar la razón de su pedido. El Concejo Municipal podrá, mediante los informes que deben emitir los departamentos correspondientes, aprobar o negar lo solicitado.

En caso de terrenos con áreas mayores al lote mínimo, cuyos beneficiarios requieran fraccionarlos, estos deberán ajustarse a la reglamentación urbana del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 23. De los Gastos Notariales y de Registro. - Los gastos que demande el trámite de adjudicación, estarán a cargo del o los beneficiarios.

Art. 24. De la resolución de la Adjudicación. - Todas las adjudicaciones realizadas conforme al procedimiento establecido en la presente ordenanza llevan implícita la condición resolutoria tácita.

Art. 25.- De la Oposición. - El Concejo Municipal de Celica, será competente para conocer y resolver los reclamos de oposición a la adjudicación, los cuales se presentarán debidamente fundamentados, adjuntando los títulos de dominio inscritos ante la autoridad competente.

En el caso de que la oposición haya sido resuelta favorablemente, la adjudicación no tendrá ningún efecto, debiendo en ese sentido notificar al señor Registrador de la Propiedad.

Si se declarare la resolución de la adjudicación, el adjudicatario únicamente podrá reclamar el valor de las mejoras introducidas en el bien materia de la adjudicación, debiendo responder por los daños causados en caso de haberlos.

Art. 26.- De la Caducidad. - Las adjudicaciones de bienes raíces realizadas por el Concejo Municipal de Celica, caducarán en forma automática, sin necesidad de que así lo declare el Concejo ni de otra formalidad, en el plazo de tres años, contados desde la fecha de notificación con la adjudicación, si es que en ese tiempo no se ha protocolizado e inscrito debidamente la escritura de adjudicación.

Art. 27.- Si luego de resuelta e inscrita la adjudicación se detectare algún error en datos, fechas y otros, el interesado podrá solicitar por escrito la rectificación respectiva, petición que será remitida a la Comisión de Legislación para su revisión, la que presentará el informe de rigor para conocimiento y resolución del Concejo Municipal de Celica.

Art. 28.- Propiedad Municipal de los Bienes Mostrencos. - Conforme a lo dispuesto en los artículos 414 y 419 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los bienes mostrencos referidos en el artículo 1 de la presente ordenanza, son de propiedad del Gobierno Municipal del cantón Celica y, por lo tanto, pasarán a formar parte de sus activos.

Art. 29.- La Comisión de Planificación y Presupuesto, una vez que tenga y posea los informes técnicos que se indican en esta ordenanza emitirá su informe para que sea conocido y aprobado o reprobado por el Concejo Municipal, mediante sesión cuya convocatoria y Orden del Día son potestad del/a Alcalde/sa.

Art. 30.- Declaratoria como Bien Mostrenco. - Resolución de Concejo. - El Concejo Municipal revisado el informe y la documentación de sustento resolverá declarar bienes mostrencos, resolución que debe ser debidamente motivada, la misma que se notificará al Registrador de la Propiedad para que tome nota del particular en el Protocolo o Registro correspondiente, adjuntándole copia de toda la información recopilada y en la resolución constará que:

- 1.- El Concejo declara bienes mostrencos a todos aquellos que constan en el inventario.
- 2.- El Concejo declara a los bienes mostrencos que constan en el inventario como propiedad Municipal.
- 3.- La orden que se contabilice los bienes mostrencos. como activos de la Municipalidad, dentro de los bienes privados.
- 4.- Que se notifique al Registrador de la Propiedad, para que inscriba en el registro a su cargo los bienes mostrencos que constan del inventario, como propiedad municipal.

Art. 31.- Publicación. - La declaratoria de bien mostrenco emitida por el Concejo Municipal se hará conocer al público por una sola vez en un periódico del cantón si lo hubiere, caso contrario en carteles que serán fijados en tres de los parajes más frecuentados del cantón, o en la gaceta municipal de la institución, todo ello previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad acorde a lo que exige el Art. 709 del Código Civil y el Art. 29 de la Ley de Registro

Art. 32.- De las reclamaciones. - Los particulares que se consideren afectados por la declaratoria del bien mostrenco referida en los artículos precedentes de esta ordenanza, tendrán un plazo de hasta 30 días contados después de la fecha de publicación, para que presenten sus reclamos o impugnaciones, de manera escrita a la ya referida declaración del bien mostrenco y que estarán dirigidos al/a Alcalde/sa del Gobierno Municipal del cantón Celica, a efecto de que sea remitida para su análisis y resolución a la Comisión de Planificación y Presupuesto, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Copia certificada de la escritura pública con la que se demuestre el dominio del inmueble declarado por la administración Municipal como bien mostrenco, en la que deberá constar la respectiva razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Celica.

- b) Última carta de pago del impuesto predial, respecto al bien reclamado.
- c) Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal del cantón Celica del o de los presuntos propietarios,
- d) Levantamiento planimétrico geo referenciado del bien, en medio físico y magnético.
- e) Certificado de gravamen actualizado del bien inmueble objeto de reclamo, en el que conste el historial del dominio de dicho bien, por lo menos los últimos 5 años, otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Celica.
- g) Las personas que sean poseedores del bien inmueble por más de 5 años, deberán presentar una Información Sumaria de testigos con los colindantes en la que acrediten la posesión por ese tiempo, y se dará el trámite de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.

Una vez recibido el escrito o petición del reclamo, o impugnación a la declaración de bien mostrenco, el Presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto, solicitará en un plazo no mayor a quince días a la Dirección de Planificación y a la Jefatura de Avalúos y Catastros emitan los informes respectivos, luego de lo cual la comisión realizará su informe para que sea conocido y aprobado mediante resolución por el Concejo Municipal

De haber justificado el reclamante, en legal y debidamente forma su derecho de dominio sobre el bien inmueble que hubiere sido declarado como bien mostrenco, habrá lugar a la revocatoria de tal resolución.

Art. 33.- Incorporación a los activos de la municipalidad.- De no haberse presentado reclamación alguna o vencido el plazo de 30 días señalado en esta ordenanza para la presentación de reclamos o impugnaciones por parte de los posibles afectados con la declaratoria de bien mostrenco que trata la presente ordenanza y/o no haber demostrado conforme a derecho se requiere la propiedad del inmueble durante dicho plazo, quedará ejecutoriada la declaratoria del bien mostrenco emitida por el Concejo Municipal, la que se mandará a protocolizar en una de las Notarías Públicas, junto con las publicaciones realizadas en la prensa de haber como también con los respectivos informes técnicos y jurídicos, y del extracto de la publicación de los carteles, para que constituya título de propiedad del Gobierno Municipal del cantón Celica, respecto del bien que hubiere sido de aquella declaratoria, para su inscripción en el Registro de la Propiedad e incorporación final en el catastro pertinente, adjudicando a tal incorporación catastral, los siguientes documentos:

- a) Informe de la Comisión de Planificación y Presupuesto,
- b) Levantamiento planímetro geo referenciado, realizado por la Dirección de Planificación.

c) Resolución de Concejo Municipal respecto de la declaratoria del bien mostrenco.

TÍTULO II CAPÍTULO I

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA DEBIDO A ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO

Art. 34.- Ámbito de Aplicación. - La finalidad del presente capítulo es regular el territorio y brindar seguridad a los propietarios de bienes inmuebles y determinar el proceso administrativo de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno ubicados en el Cantón Celica, que no superen el 10% del Error Técnico entre la superficie del terreno con linderos consolidados y la que conste en el título de propiedad, provenientes de errores de medición o cálculo.

Art. 35.- Bienes inmuebles no susceptibles de regularización administrativa. - No se sujetarán a lo establecido en el presente capítulo aquellos bienes inmuebles que tengan un error o defecto que pueda ser corregido por las partes contractuales mediante la celebración de una escritura pública de aclaratoria o rectificatoria conforme a la ley.

Art. 36.- Margen de Error Técnico aceptable de medición de áreas de terrenos. - De existir errores de medición o cálculo en cuanto a la determinación del área de terreno de un predio con relación a su título de dominio, el margen de error o tolerancia de conformidad con el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización será del 10% de la superficie establecida en el título de dominio del predio.

Art. 37.- Determinación de excedentes o diferencias. - Estos se podrán detectar en los siguientes casos.

- a) En los procesos tales como de fraccionamiento de bienes, transferencia de dominio y urbanizaciones.
- b) Por los propietarios de los bienes inmuebles quienes, de tener interés, podrán iniciar con el proceso de regularización de excedentes o diferencias presentado la solicitud de inicio del trámite ante la Alcaldía.

Art. 38.- Dependencia competente. - Cuando existan predios con error de medición o cálculo en cuanto a la superficie de terreno y dicho error no supere el porcentaje

establecido en Art. 36 de la presente Ordenanza, el Departamento de Avalúos y Catastros, procederá con la actualización de los excedentes o diferencias del área del terreno en el Catastro Municipal, previa resolución administrativa del/a Alcalde/sa.

Art. 39.- Diferencias. - De existir diferencia en el área de un terreno, en la que la superficie real de un predio sea menor a la establecida en el título de dominio, se procederá a actualizar el catastro y se expedirá la correspondiente resolución administrativa de rectificación del área de terreno por parte de Alcaldía, adjuntando su plano con el área real verdadera.

Art. 40.- Requisitos. - El propietario de un bien inmueble, que desee iniciar el proceso de regularización de excedentes o diferencias del área de terreno, presentará los siguientes requisitos en la Alcaldía:

1. Un oficio, dirigido al/a señor/a Alcalde/sa, en hoja valorada, el mismo que contendrá:
 - a) Nombres y apellidos completos del compareciente, número de la cédula de identidad, nacionalidad, edad, estado civil, profesión u ocupación y domicilio.
2. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario; si el propietario es persona jurídica copia del RUC, copia de la cédula y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Celica.
4. Certificado de pago del impuesto predial actual del lote.
5. Levantamiento planimétrico actualizado y debidamente georreferenciado del predio, utilizando el sistema de referencia DATUM WGS-84 y con coordenadas UTM, zona 17 sur, ubicación del predio con detalle de las características de construcciones en caso de existir colindantes, superficie del predio expresada en metros cuadrados con dos decimales, detalles geográficos, ancho de las vías colindantes, nombre completo y firma del posesionario del cuerpo de terreno y del profesional responsable del levantamiento.
6. Copia de la escritura pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Celica.
7. Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Celica.
8. Declaración juramentada ante notario, en la que se indique:
 - a) Que al realizar el presente trámite no está afectando derechos a terceros, que los linderos del predio son consolidados y se los ha venido manteniendo desde la adquisición del predio.
 - b) Declaración expresa, que no existe controversia en cuanto a los linderos del predio, y que libran de cualquier responsabilidad administrativa, civil y penal

al GAD Municipal de Celica, por la resolución administrativa que expida, basada en la información proporcionada por el peticionario.

10. Pago de la Tasa única de trámite para excedentes o diferencias equivalente al 2.5% del Salario Básico Unificado del trabajador en general.

Art. 41.- Procedimiento. - El trámite de regularización de excedentes o diferencias se realizará de la siguiente forma:

1. La Alcaldía receptorá la documentación, y remitirá a la Dirección de Planificación para la revisión de los requisitos establecidos en el artículo anterior y en el término no mayor de diez días procederá a comunicar a Alcaldía para que se cumpla con la notificación por medio de Secretaría del Concejo a todos los dueños o poseedores de los predios colindantes, para que hagan valer sus derechos de ser el caso, bajo el siguiente contenido:

“Se ha presentado una solicitud de regularización de un terreno, por existir excedentes o diferencias de superficie:

- Entre el área original que consta en el respectivo título de propiedad y la medición realizada por la Municipalidad; o,
- Como consecuencia de una medición anterior y la última practicada”

Bajo las siguientes especificaciones:

Nombre del solicitante:	
Ubicación de terreno:	
Linderos:	Norte: Sur... Este.... Oeste.....
Fecha de adquisición:	Notaría:
Inscripción en el Registro de Propiedad:	Repertorio No.....Registro No.....Tomo....

Una vez notificados los colindantes, el/a Alcalde/sa ordenará a la Dirección de Planificación para que realice la verificación del levantamiento planimétrico presentado con firmas de responsabilidad en medios impreso y digital en el término no mayor de diez días; a la inspección de verificación deberán acudir los colindantes del predio a titularse, esta inspección de verificación no podrá realizarse sin la presencia de los colindantes. Si en la primera verificación no hubiere la presencia de los colindantes, se realizará una segunda notificación.

En el día y hora señalada para realizar la referida verificación, con carácter de segundo señalamiento, si para el segundo señalamiento no se cuenta con la presencia de uno de los colindantes, se procederá a receptor la declaración de dos testigos que deberán ser convocados oportunamente con este único propósito y que conozcan tanto al solicitante cuanto y fundamentalmente al colindante ausente para que firmen el “acta de mutuo acuerdo entre las partes” y de esta manera el proceso continúe. Si esto último no es posible o si falta más de un colindante, se procederá a elevar un informe a la Alcaldía para que se disponga el archivo de la misma.

2. En la inspección de verificación se constatará: la superficie del excedente o diferencia. Al final se sentará un acta de constancia (Mutuo Acuerdo) de la intervención realizada, la cual será firmada por el solicitante, el Técnico de Topografía del Gobierno Municipal o su delegado y todos los colindantes.
3. De encontrarse falencias o inconsistencias de la información documental presentada con la realidad del predio, se devolverá el trámite al propietario para que realice los correctivos necesarios. Una vez que se entregue las correcciones se realizará una nueva inspección de verificación.
4. De no existir errores, la Dirección de Planificación oficiará al Departamento de Avalúos y Catastros con el expediente para que proceda a registrar el bien inmueble mostrenco y su valoración según la “Ordenanza que regula la formación de los Catastros Prediales Urbanos, la determinación, administración y recaudación del Impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022-2023”; y, la “Ordenanza de aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Celica, que regirán en el bienio 2022-2023”, con las cuales regirá el avalúo catastral del bienio vigente establecido, esto lo hará en el término máximo de 3 días.
5. Con la emisión del certificado de Avalúos y Catastros, se enviará el expediente completo para que Procuraduría Síndica proceda a emitir un informe jurídico sobre el cumplimiento de requisitos legales en un término no mayor a diez días.
5. Una vez entregado el informe jurídico al/a Alcalde/sa se emitirá la correspondiente resolución administrativa de adjudicación del excedente o diferencia del terreno del solicitante. De dicha resolución no habrá recurso alguno en la vía administrativa.

Si el/a Alcalde/sa hace observaciones al proceso de forma o de fondo, se notificará inmediatamente al interesado el mismo que tendrá el término de diez días para evacuarlas, luego de lo cual en el término de tres días el/a Alcalde/sa emitirá la resolución administrativa correspondiente.

6. Si es favorable la resolución administrativa de adjudicación se notificará dentro del término de tres días contados desde la fecha en que se emitió la resolución administrativa al Departamento de Rentas para que emita los títulos de crédito de los valores establecidos tanto por el Departamento de Avalúos y Catastros cuanto por tasas y servicios administrativos para la legalización de la adjudicación del excedente o diferencia del terreno del solicitante, mismos que tendrán que ser cancelados por el solicitante en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación de la resolución administrativa al Departamento de Rentas.
7. El/a Alcalde/sa una vez que el beneficiario presente los respectivos títulos de crédito cancelados, procederá a entregarle la resolución administrativa de Alcaldía para que, dentro del plazo de 60 días, proceda a protocolizar en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad cubriendo por su cuenta los gastos generados y en caso de no hacerlo quedará insubsistente dicha resolución administrativa.

CAPÍTULO II

REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS DE LA ZONA RURAL DEL CANTÓN CELICA A TRAVÉS DE CONVENIOS INTERINSTITUCIONALES

Art. 42.- Regularización. - El GAD Municipal de Celica, gestionará la celebración de convenios con la Autoridad Agraria Nacional, con el afán de regularizar el estado legal de tenencia de las tierras rurales a favor de las personas que se encuentran en posesión de estas.

El procedimiento a seguir para los procesos de regularización de tierras rurales, será el establecido por la institución que tenga la competencia para hacerlo, debiendo establecerse los términos de referencia en base a los cuales debe ejecutarse dicha gestión, que le sería permitida al GAD Municipal del Celica por desconcentración.

TÍTULO III

CAPÍTULO I

FAJAS SOBRANTES

Art. 43.- Fajas Municipales. - Por fajas municipales se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios. Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a

personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

Art. 44.- Fajas Privadas. - El GAD Municipal de Celica previo informe técnico y jurídico autorizará la venta de una faja o porción de terreno privado en el área urbana y rural, cuando esta no cumpla con las dimensiones, bien sea del lote mínimo o de parcelación mínima, según sea el caso, observando para lo rural lo establecido como Unidades Mínimas de Actuación que consta en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Celica, referente a los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y los Polígonos Especiales de Colindancia (PEC), y deberá ser exclusivamente para formar un solo cuerpo con el principal, y no podrá venderse en el futuro como un cuerpo individual y solo podrá venderse a los colindantes directos.

Art. 45.- De la venta. - La venta de fajas municipales, solo podrán realizarse mediante el procedimiento de Pública Subasta.

Art. 46.- Procedimiento de pública subasta. - Para la Subasta Pública de Fajas Municipales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Celica, conformará un Comité de Subasta que estará integrado por la máxima autoridad o su delegado quien la presidirá, el director financiero y el procurador síndico o su delegado quien actuará como secretario.

Art. 47.- Del avalúo. - El avalúo de las Fajas Municipales para la pública subasta lo realizará el Departamento de Avalúos y Catastros de la municipalidad, para lo cual se tomará en cuenta el valor del terreno de las edificaciones y de todos los bienes que vayan a incluirse en la enajenación, con sus valores comerciales.

Art. 48.- Señalamiento para la Subasta. - El Comité de Subasta, señalará el lugar, día y hora en que deba realizarse la diligencia de subasta. La fecha de la subasta será quince días después de realizados los avisos indicados en el artículo siguiente.

Art. 49.- Avisos y carteles. - El señalamiento del lugar, día y hora para la subasta se realizará mediante un aviso que se publicará en las Carteleras del GAD Municipal de Celica, además se les notificará a los colindantes de la faja municipal a subastarse con los siguientes datos.

- a) El lugar, día y hora de la subasta;
- b) La descripción completa del bien;
- c) El valor base de la subasta;
- d) El lugar, días y horas en que pueda ser conocido el bien objeto de la subasta.

Art. 50.- Base de la Pública Subasta. - En el primer señalamiento, la base de la subasta será el valor del avalúo catastral; y en el segundo, el noventa por ciento (90%) de dicho avalúo.

En caso de precisarse un segundo señalamiento, procederá de acuerdo con los artículos 49 y 50 de esta ordenanza.

Art. 51.- Participantes en la Pública Subasta. - Podrán intervenir en la subasta únicamente los propietarios de los inmuebles colindantes frontales de las fajas sobrantes, y los colindantes adyacentes laterales. Si de hecho llegaren a adjudicarse fajas a personas que no fueren colindantes, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

CAPITULO II SUBASTA AL MARTILLO

Art. 52.- Requisito para presentar posturas. - Antes de participar en la pública subasta los interesados consignarán por lo menos el diez por ciento (10%) del valor del catastro municipal de la faja que desee adquirir. El valor de la consignación se entregará al/a Tesorero/a de la municipalidad, en dinero efectivo o en cheque certificado y se lo contabilizará y depositará de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

Cuando las fajas a ser subastadas estén constituidas por un conjunto de unidades o de fajas separables, la consignación a que se refiere el artículo anterior dará derecho al interesado para participar solamente en la faja que este colindante a su propiedad; y si la faja se encontrare en la mitad de dos predios, dará lugar a que los propietarios de ambas participen en la subasta.

Art. 53.- Posturas. - Las posturas que se presentarán verbalmente, serán debidamente anotadas y contendrán los nombres y apellidos del postor, la cantidad ofrecida y la faja por el que se hace la oferta. Cada postura será pregonada por el martillador público que intervenga. El martillador será un abogado de la institución. No se aceptarán posturas que transgredan lo previsto en el Art. 51 de esta ordenanza.

Art. 54.- Cierre del remate y adjudicación. - La adjudicación de las fajas subastadas se lo hará al mejor postor. En caso de única postura, siempre que esta cumpla o supere la base, dará lugar a la adjudicación de la faja.

Art. 55.- Pago del precio. - Hecha la adjudicación el adjudicatario pagará la totalidad del precio ofrecido, en dinero efectivo o en cheque certificado a la orden del GAD

Municipal de Celica dentro de los quince días siguientes a la adjudicación. Realizado el pago se entregará al adjudicatario las fajas subastadas. El/a Tesorero/a contabilizará y depositará los valores de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

Si el adjudicatario no realizará el pago en el plazo señalado, se procederá a declarar desierto el procedimiento de subasta pública por parte del Comité de Subasta, y la faja municipal sobrante podrá ser sometida a un nuevo proceso de subasta pública de conformidad a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 56.- Acta. – El/a secretario/a del Comité de Subasta Pública levantará el acta de la diligencia, en la que hará constar los siguientes datos: lugar, fecha y hora de la iniciación de la subasta, enunciación de las posturas presentadas, ubicación, superficie y linderos de las fajas, títulos, antecedentes de dominio y el nombre del adjudicatario; y, el valor por el que se hace la adjudicación. Un original del acta firmada por los miembros del comité, el martillador que intervino en la subasta y el adjudicatario, se archivará en el respectivo organismo o entidad y el/a secretario/a otorgará las copias que soliciten los interesados a cada adjudicatario aún sin solicitud previa, se le entregará una original de la parte pertinente del acta, esto es de la que se refiere a las fajas adjudicadas o cada uno de ellos.

Los documentos otorgados de conformidad con el inciso anterior, serán suficientes para la transferencia de dominio a favor de los adjudicatarios, por ende, luego de ser protocolizadas en una notaría, se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Celica.

CAPITULO III **ADJUDICACIÓN FORZOSA**

Art. 57.- Adjudicación forzosa. - Cuando una faja de terreno de propiedad del Gobierno Municipal de Celica hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de Pública Subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el Gobierno Municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA. - En todo aquello que no se encuentre regulado en la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Código Civil y demás leyes conexas.

SEGUNDA. - La Autoridad Agraria Nacional conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales podrá celebrar convenios con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Celica, para el cumplimiento concurrente del trámite de titulación de tierras rurales estatales en favor de sus poseedores que se encuentren dentro de su circunscripción territorial, de conformidad con la ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - Los procesos que se encuentren en trámite a la fecha de vigencia de este Ordenanza, deberán de forma obligatoria acogerse a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Deróguese la Ordenanza de legalización de Bienes Mostrencos en el cantón Celica de fecha 08 de abril del 2016 y sus reformas del 03 de marzo del 2017, del 05 de mayo del 2017, del 31 de octubre del 2018 y del 08 de febrero del 2019.

DISPOSICIÓN FINAL.

PRIMERA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Celica, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y página web de la institución.

Dado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Celica, a los 31 días del mes de octubre del año 2023.

Ing. Julio Gustavo Bustamante Jaramillo
ALCALDE DEL GAD DEL CANTON CELICA

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
**SECRETARIA GENERAL Y DEL
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMCC**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA, Celica 01 de noviembre de 2023, a las 16H00. CERTIFICO: Que *“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA O MUNICIPAL Y/O VACANTES EN EL CANTÓN CELICA.”* fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Celica, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día Miércoles 04 de octubre de 2023, y en segundo debate en Sesión Extra Ordinaria realizada el día martes 31 de octubre del año 2023, fecha esta última en que se aprobó definitivamente. - Lo certifico. -

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
**SECRETARIA GENERAL Y DEL
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMCC**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA, Celica 08 de noviembre de 2023 a las 15H30. **RAZÓN:** De conformidad a lo establecido en el Artículo 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial de Autonomía y Descentralización en uso de las atribuciones legales remito al señor Alcalde del cantón Celica, *“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA O MUNICIPAL Y/O VACANTES EN EL CANTÓN CELICA.”* a fin de que sea sancionada y observada de conformidad con la Ley.

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
**SECRETARIA GENERAL Y DEL
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMCC**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA. - Celica, 08 de noviembre de 2023, a las 16H30. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO** *“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA O MUNICIPAL Y/O VACANTES EN EL CANTÓN CELICA.”*. Cumple con los parámetros legales establecidos en la Constitución de la República y la Ley, **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará en la Gaceta Oficial.

Ing. Julio Gustavo Bustamante Jaramillo
ALCALDE DEL CANTÓN CELICA

CERTIFICACIÓN: Suscrito por la Secretaria General del Concejo Municipal del cantón Celica, **CERTIFICO**, que el señor Alcalde del cantón Celica, **SANCIONÓ** “*LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA O MUNICIPAL Y/O VACANTES EN EL CANTÓN CELICA.*” a los 08 días del mes de noviembre de 2023, a las 16H30. LO CERTIFICO.
– Celica, 08 de noviembre del 2023.

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
**SECRETARIA GENERAL Y DEL
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMCC**