

EL GOBIERNO CANTONAL DE PUERTO QUITO**Considerando:**

Que, el Art. 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece que la acción del Concejo está dirigida al cumplimiento de los fines del Municipio y, que para tal efecto, según disposición constante en el numeral 1 del artículo antes citado, puede normar a través de ordenanzas, las políticas a seguirse en cada una de las ramas propias de la administración;

Que, el artículo 254, en su literal c) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, determina que constituyen bienes del dominio privado los bienes mostrencos situados dentro de las zonas de reserva para la expansión de las ciudades y centros poblados, y, en general los bienes vacantes, especialmente los caminos abandonados o rectificadas;

Que, a efectos de dar cumplimiento a aquellos fines municipales, se torna necesario dictar una Ordenanza que regule el proceso de escrituración de los bienes inmuebles vacantes o mostrencos y la legalización de bienes en posesión de los particulares del cantón; y,

En ejercicio de las facultades que le confiere la Constitución Política del Estado en su artículo 228, en concordancia a lo dispuesto por los artículos 63 numeral 1 y 69 numeral 34 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

Expede:

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCESO DE ESCRITURACION DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS Y LA LEGALIZACION DE BIENES EN POSESION DE LOS PARTICULARES DEL CANTÓN PUERTO QUITO PROVINCIA DE PICHINCHA.

CAPITULO I**GENERALIDADES****Artículo 1- Objeto**

La presente ordenanza tiene los siguientes objetivos:

- a) Incorporar legalmente al haber municipal los bienes inmuebles vacantes o mostrencos que se encuentran dentro del perímetro urbano de la cabecera cantonal y de los centros poblados que dispongan del área urbana debidamente legalizada;
- b) Legalizar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano que no hayan sido legalizadas anteriormente;
- c) Escriturar los bienes inmuebles mostrencos o vacantes a nombre del Gobierno Cantonal de Puerto Quito;

- d) Legalizar la tenencia de la tierra de los poseionarios particulares sean estos naturales o jurídicos, siempre y cuando no estén en litigio;
- e) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente, el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas; y,
- f) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio.

Artículo 2- Ámbito

La presente ordenanza tendrá vigencia y será aplicada en las áreas urbanas del cantón Puerto Quito; que generalmente justifiquen tal condición, la que deberá ser debidamente aprobada y autorizada por el Departamento de Planificación.

CAPITULO II

DE LOS BIENES MOSTRENCOS O VACANTES

Artículo 3- Bienes mostrencos o vacantes, según la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Art. 254, literal c), Son bienes mostrencos aquellos situados dentro de las zonas de reserva para la expansión de ciudades y centros poblados y, en general, los bienes vacantes, especialmente los caminos abandonados o rectificadas”.

Artículo 4- Inclusión al haber municipal.- La inclusión al haber municipal de terrenos vacantes o mostrencos estará amparada en los siguientes documentos que serán conocidos y autorizados por el Alcalde:

- a) Levantamiento topográfico;
- b) Informe de la Dirección de Planificación;
- c) Informe de la Dirección Financiera;
- d) Informe de Avalúos y Catastros; y,
- e) Informe de Sindicatura.

Artículo 5- Escrituración e inscripción de terrenos mostrencos.- Cumplido el procedimiento señalado en el artículo precedente, la documentación pertinente será escriturada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO III

DE LA LEGALIZACION DE BIENES INMUEBLES EN POSESION DE LOS PARTICULARES

Artículo 6- Beneficiarios.- El Gobierno Cantonal de Puerto Quito, reconoce a las personas naturales y/o jurídicas que han permanecido por un mínimo de cinco años en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida del predio y que tenga antecedentes de dominio comprobado, en atención a lo dispuesto por el Art. 2432 del Código Civil.

Artículo 7- **Poseionarios.**- Las personas naturales o jurídicas que se hallen en posesión de inmuebles descritos en el Art. anterior, podrán solicitar al I. Municipio la legalización del mismo, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

PARA LAS PERSONAS NATURALES.

- a) Ser ecuatoriano;
- b) Solicitud de legalización dirigida al Alcalde;
- c) Documentos que acrediten la posesión del bien inmueble; (certificado extendido por el comité de mejoras u organización respectiva);
- d) Declaración juramentada de la no existencia de escritura sobre el bien y la forma de adquisición;
- e) Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- f) Carta de pago del impuesto predial vigente;
- g) Certificado de actualización catastral del Municipio;
- h) Certificado del Registrador de la Propiedad sobre el predio solicitado;
- i) Copia de la cédula de ciudadanía; y,
- j) Copia del certificado de votación.

PARA LAS PERSONAS JURIDICAS

A más de los requisitos señalados para personas naturales, los siguientes:

- a) En caso de personería jurídica, nombramiento de los representantes legales, debidamente registrados; y,
- b) Constitución legal de la organización.

Artículo 8- **Trámite.**- Los peticionarios presentarán sus "Solicitudes de Legalización", dirigidas al Alcalde, quien dispondrá que las direcciones Financiera y de Planificación, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, realicen la inspección de campo; se elaboren los planos por parte del Topógrafo Municipal, verifiquen y emitan el informe técnico correspondiente sobre linderos y superficie, que servirán de fundamento para que Sindicatura elabore el acta de legalización con la cual, el Gobierno Cantonal de Puerto Quito a través del Alcalde, dicte la providencia respectiva.

Artículo 9- **Pago del derecho de tierra.**- En base al informe técnico y al avalúo pertinente determinado en el artículo anterior, la Dirección Financiera, dispondrá que la Sección de Rentas emita el título de crédito en concepto de "Derecho de Tierra", de acuerdo al avalúo comercial, para cuyo efecto, se fija como "Derecho de Tierra" el equivalente al porcentaje del valor comercial real de conformidad a los siguientes rubros:

- a) De aquellos inmuebles, cuyo valor comercial real, se encuentre entre cero y seis mil dólares, se debe cancelar por "Derecho de Tierra", el cero coma cinco por ciento de este valor.
- b) De aquellos inmuebles, cuyo valor comercial real, sea de seis mil un dólares en adelante, se debe cancelar por "Derecho de Tierra", el cero coma siete por ciento de este valor, pero en ningún caso se pagará mas de cien dólares por este concepto.

Artículo 10- **Legalización.**- Al acta de legalización se adjuntará los siguientes documentos habilitantes:

- a) Título de crédito para el pago de "Derecho de Tierra" del inmueble;
- b) Informe técnico favorable que contendrá linderos y dimensiones del lote a legalizar; y,
- c) Plano del lote de terreno a legalizar.

Cumplidos los requisitos anteriores, la Municipalidad emitirá la providencia que constará en el acta respectiva.

Artículo 11- **Escrituración.**- Una vez formalizada la legalización, la escritura deberá cumplir con las solemnidades determinadas en la ley.

Artículo 12- **Prohibición de enajenar.**- Los predios en posesión de los particulares, ya sean éstos personas naturales o jurídicas, que legalizaren sus títulos amparados en la presente ordenanza, quedarán prohibidos de enajenar, de conformidad al Art. 281 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y mientras el beneficiario no construya una vivienda habitable en el inmueble o el respectivo cerramiento, de acuerdo con sus posibilidades económicas y con las especificaciones técnicas de la Dirección de Planificación.

Artículo 13- **Derogatoria.**- Déjase sin efecto toda norma o disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza y, especialmente la Ordenanza que reglamenta el proceso de escrituración de los bienes vacantes o mostrencos, expedida el veintiuno de junio del dos mil dos, pero se observarán y respetarán los derechos adquiridos bajo la vigencia de la ordenanza derogada y otras formas legítimas de adquirir el dominio.

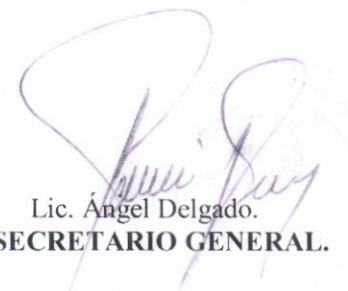
Artículo 14- **Norma supletoria.**- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Código Civil y demás leyes que sean aplicables.

Artículo 15- **Vigencia.**- La presente Ordenanza que reglamenta el proceso de escrituración de bienes inmuebles vacantes o mostrencos, entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación efectuada en cualquiera de las formas previstas en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás leyes aplicables.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Cantonal de Puerto Quito, a los 17 días del mes de abril del 2007.



Sr. Prospero Villaviecnolo
VICEPRESIDENTE DEL I. CONCEJO

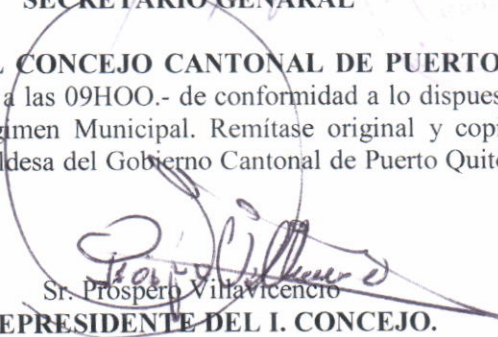


Lic. Ángel Delgado.
SECRETARIO GENERAL.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Puerto Quito, 17 de abril de 2007.- Siento como tal que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Puerto Quito, en las sesiones ordinarias de los días miércoles 11 de abril y martes 17 de abril del 2007.


Lic. Ángel Delgado.
SECRETARIO GENERAL

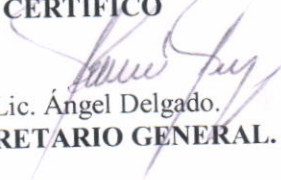
VICEPRESIDENCIA DEL CONCEJO CANTONAL DE PUERTO QUITO.- Puerto Quito 18 de abril del 2007.- a las 09H00.- de conformidad a lo dispuesto en los Art. 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Remítase original y copias de la presente Ordenanza, a la Señora Alcaldesa del Gobierno Cantonal de Puerto Quito, para su sanción y promulgación.-


Sr. Próspero Villavicencio
VICEPRESIDENTE DEL I. CONCEJO.

ALCALDIA DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Puerto Quito 18 de abril del 2007.- a las 11H00.- Al tenor de lo que dispone el Art. 126 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y más Leyes de la República; SANCIONO esta Ordenanza para que entre en vigencia, para el efecto, se publicará por cualquiera de los medios previstos en el Art. 129 del Cuerpo Legal invocado sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.- **CUMPLASE**


Sra. Narciza Párraga de Monar.
ALCALDESA DEL CANTÓN PUERTO QUITO.

CERTIFICACIÓN.- Puerto Quito 18 de abril del 2007.- el Infrascrito Secretario General del I. Concejo Cantonal de Puerto Quito, certifica que la Señora Narciza Párraga de Monar, Alcaldesa del Gobierno Cantonal de Puerto Quito, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada .- **LO CERTIFICO**


Lic. Ángel Delgado.
SECRETARIO GENERAL.