

**EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON
PUERTO QUITO**

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 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 Artículo 264, numeral 2, de la Constitución de la República del Ecuador, establece "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón"

Que, el Artículo 55 literal b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Establece ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que, el Artículo 419 literal c), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales, constituyen bienes de dominio privado.

Que, el Artículo 435, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina el uso de bienes de dominio privado, los mismos que deberán ser administrados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el Artículo 436, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, autoriza al Concejo la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado.

Que, el Artículo 486 en el literal f) 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 existen bienes inmueble urbanos, 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 del Municipio, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por esta Institución;

En uso de las atribuciones legales que otorga el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y el numeral 1 del Art. 57 y el Art. 322 El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSION URBANA DEL CANTON PUERTO QUITO.

**TITULO I
CAPITULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- OBJETO.- Legalizar la tenencia de la tierra de los poseedores de terrenos de propiedad municipal, ubicados en las zonas urbanas y de expansión urbana del cantón Puerto Quito.

Art. 2.- FINES:

a) Legalizar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano; y, zona de expansión urbana;

b) Otorgar escrituras públicas a los posesionarios en terrenos municipales;

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.

Art. 3.- AMBITO DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza será aplicada en las áreas urbanas del cantón, y zonas de expansión urbana del cantón Puerto Quito.

Art. 4.- LA POSESION.- Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada 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. El registro en el catastro municipal y el pago del impuesto predial, constituirán prueba de la posesión.

**CAPITULO II
DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES**

Art. 5.- BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO.- Se entenderá como tales los señalados en el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 6.- 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.7.-PROCEDENCIA DE LA LEGALIDAD DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES.- Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado de la Municipalidad que se encuentran en posesión de determinado vecinos del cantón sobre algún o algunos bienes inmuebles municipales, por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años.

**CAPITULO III
DE LOS INFORMES Y CERTIFICACIONES.**

Art. 8.- LA JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS.- La Jefatura de Avalúos y Catastros emitirá una certificación de la existencia del inmueble municipal, determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el respectivo registro catastral municipal vigente a la fecha.

Art. 9.- LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACION.- Informará sobre la regularización urbana y las afectaciones existentes en estos predios.

Art. 10.- LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.- A través de la Unidad de Topografía, realizara la inspección y el levantamiento planimétrico, a fin de determinar la superficie, linderos y dimensiones del bien inmueble. Quien remitirá dicha información a la Dirección de Planificación para su aprobación.

Art. 11.- LA DIRECCION FINANCIERA.- Certificará que consta en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado. Informará que el bien actualizado no es necesario a la administración, que ha dejado de ser útil y que es conveniente su enajenación.

Art.12.-SINDICATURA MUNINCIPAL.- Con los informes precedentes, informará que el bien inmueble forma o no parte de los bienes de la Municipalidad, y sobre la procedencia legal y jurídica de la enajenación.

CAPITULO IV

REQUISITOS PARA SOLICITAR LOS POSESIONARIOS LAS ESCRITURAS DE LOS BIENES MONSTRENCOS

Art. 13.- REQUISITOS.- Los vecinos del cantón que se encuentren en posesión por el tiempo determinado en la presente ordenanza, en los bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad requieren de los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad;
 - b) Petición a la Alcaldesa o Alcalde solicitando la escrituración del bien inmueble que mantiene en posesión en especie valorada.
 - c) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación.
 - d) No encontrarse impedido/a para contratar y obligarse;
 - e) Probar la posesión del inmueble por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años; para lo cual el solicitante presentara las cartas de impuestos prediales pagadas de los 5 años anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
 - f) Partida de matrimonio o declaración juramentada que acredite la unión de hecho de ser el caso;
- En caso de personas que hayan comprado derechos de posesión presentaran las cartas del impuesto predial pagadas por los 5 años anteriores a nombre de la persona que cedió los derechos de posesión.
- h) Declaración juramentada notariada de que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno que se solicita la legalización;
 - i) Certificado de no adeudar a la Municipalidad; y,
 - j) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones;

CAPITULO V DEL TRÁMITE

Art. 14.- CALIFICACION DE LA SOLICITUD.- Una vez recibida la solicitud de venta de los bienes inmuebles a favor del o los beneficiarios, la Alcaldesa o Alcalde calificará sobre la base de los informes previstos en esta ordenanza, la factibilidad y la legitimidad de la venta del bien inmueble, y someterá a la decisión del Concejo Municipal.

Art. 15.- PUBLICACIÓN.- Una vez resuelto se publicará por tres veces, mediante tres días hábiles, a través de la página WEB, y en carteles fijados en la Municipalidad y en lugares visibles determinándose las características, descripciones y localización del predio que se va proceder a su venta.

Art. 16.- NOTIFICACION AL BENEFICIARIO.- Con la resolución del Concejo se notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días podrá pedir la aclaración, ampliación o impugnación que considere pertinente.

Art. 17.- VALOR DEL TERRENO.- Con la resolución del Concejo donde autoriza la venta del bien inmueble, la Dirección Financiera procederá a emitir el recibo de pago por concepto del valor del terreno, tomando como base el registrado en el catastro municipal. El mismo que corresponde al 8% del valor constante en el catastro.

Art. 18.- FORMA DE PAGO.- Los beneficiarios lo harán de contado en dinero de curso legal.

Art. 19.- BIENES VACANTES.- Los bienes vacantes, especialmente las calles o caminos abandonados se someterán a este procedimiento; y, en caso de venta y de tratarse de un lindero entre dos predios la mitad accederá al uno y la mitad al otro, salvo que los dueños de los predios acordaren otra forma de división; y, el precio se determinará considerando el resultante del 10 % del valor fijado en el catastro en forma proporcional del bien motivo de la venta.

Art. 20.- DE LAS ENTIDADES PUBLICAS CON FINALIDAD SOCIAL.- Se registrarán por su propio ordenamiento jurídico, previsto en la Ley de promoción y Participación Ciudadana y demás leyes.

CAPITULO VI DE LA VENTA

Art. 21.- RESOLUCION DEL CONCEJO.- Con la documentación presentada, la Alcaldesa o Alcalde pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, organismo que conocerá y resolverá la venta del terreno a favor del o los beneficiarios, y dispondrá se elabore la respectiva minuta, la misma que se protocolizará en la Notaría y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Puerto Quito, cuidando que se cumplan los requisitos de la presente ordenanza, costos que deberán ser cubiertos por el o los beneficiarios.

Art. 22.- LA VENTA.- Con la resolución del Concejo Municipal, el beneficiario hará protocolizar la venta con los siguientes documentos que le servirán como suficiente título de propiedad e inscribirá en el Registro de Propiedad del cantón Puerto Quito, en el libro correspondiente:

a) La resolución de venta emitida por el Concejo Municipal.

- b) El certificado de Avalúos y Catastros.
- c) El levantamiento planimétrico del terreno materia de la venta.
- d) El título de crédito que acredita el pago del lote de terreno otorgado por la Tesorería Municipal;
- e) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación; y,
- f) La documentación que exigiere el Notario Público o la Ley Notarial.

Art. 23.- CATASTRO DE LOS TERRENOS.- Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, y registrado en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo propietario, El o los beneficiarios presentaran una copia de la escritura a la Jefatura de Avalúos y Catastros quien procederá a catastrarla.

Art. 24.- PROHIBICIÓN PARA LA VENTA.- No se venderán terrenos o predios en aquellas zonas, sectores que se encuentren afectados por la ordenanza que crea las zonas de protección en las Zona urbanas, y áreas de influencia en el cantón Puerto Quito. Así como también no se venderán, por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

Art. 25.- LOS GASTOS.- Los costos que se generen por efectos de costos por levantamiento de la información, impresiones de planos, certificaciones municipales y de otras solemnidades de la venta, serán de cargo del beneficiario de la venta.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- DEL INGRESO AL CATASTRO.- Una vez perfeccionada la transferencia de dominio, la Jefatura de Avalúos y Catastro procederá a actualizar en el registro catastral municipal de acuerdo con la ley.

SEGUNDA.- PROHIBICION.- No podrá adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta ordenanza, los bienes de dominio privado que se encuentren dentro de la zona de expansión urbana, los centros parroquiales y centros poblados del cantón Puerto Quito; sino hasta cuando sean determinados y aprobados mediante Ordenanza, en el Plan de Ordenamiento Territorial.

TERCERA.- NORMAS SUPLETORIAS.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en la COOTAD, Código Civil, Ley Notarial, y demás Leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

CUARTA.- DEROGATORIA.- Dejase sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza, pero se observarán y respetarán los derechos adquiridos bajo la vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

QUINTA.- VIGENCIA.- La presente ordenanza que reglamenta el proceso de venta de terrenos municipales ubicadas en la zona urbana, y de expansión urbana, entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación efectuada en cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del COOTAD, sin perjuicio de ser publicada en el registro oficial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

PRIMERA.- INCORPORACIÓN DEL INVENTARIO DE PREDIOS.- Hasta que la Municipalidad realice el inventario total de los bienes mostrencos y/o vacantes podrá ir incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización por parte de sus poseesionarios, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, a los 08 días del mes de septiembre de 2011.

Sra. **NARCIZA PARRAGA IBARRA**
ALCALDESA DEL CANTÓN



DR. FRANKLIN MENA ESCOBAR
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.

Puerto Quito, a 09 de septiembre de 2011. La presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, en las sesiones ordinarias realizadas los días 11 de agosto de 2011 y 08 de septiembre de 2011.- LO CERTIFICO.

DR. FRANKLIN MENA ESCOBAR
SECRETARIO GENERAL



PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Puerto Quito, a 12 de septiembre de 2011.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización remítase a la señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSION URBANA DEL CANTON PUERTO QUITO**, para la sanción respectiva.

DR. FRANKLIN MENA ESCOBAR
SECRETARIO GENERAL



SANCIÓN:

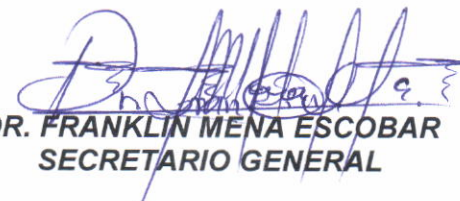
ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Puerto Quito, a 13 de septiembre de 2011.- De conformidad con la disposición contenida en el inciso quinto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO: la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSION URBANA DEL CANTON PUERTO QUITO,** para que entre en vigencia, a partir de su publicación en el Registro oficial, conforme lo determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


SRA. NARCIZA PÁRRAGA IBARRA
ALCALDESA DEL CANTON PUERTO QUITO



CERTIFICACION:

Puerto Quito, a 14 de septiembre de 2011; el infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, certifica que la señora, Narciza Párraga Ibarra, Alcaldesa del Cantón, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. LO CERTIFICO.


DR. FRANKLIN MENA ESCOBAR
SECRETARIO GENERAL

