

**CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA
LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O
VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN
URBANA DEL CANTON PUERTO QUITO.**

NRO. 10-2025

CONSIDERANDO

Que, el numeral 5 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), consagra como deber primordial del Estado: “planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y redistribuir equitativamente los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”;

Que, el artículo 238 de la Constitución determina que: “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional*”.

Que, el Art. 264, numeral 1 de la Constitución determina como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales: “*Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural*”.

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, *reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental*.

Que, el Artículo 55, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se refiere a las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, y su literal b) prescribe: “*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón*”

Que, el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, el Artículo 60 ibídem, se refiere a las atribuciones del alcalde o alcaldesa, y en su literal b) señala: “*Ejercer de manera exclusiva la facultad de ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal*”.

Que, el Artículo 419 ibídem, literal c), indica: *constituyen bienes de dominio privado: “c) los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.”*

Que, el Artículo 435, del COOTAD determina el uso de bienes de dominio privado, “*Los bienes del dominio privado deberán administrarse 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 Artículo 436, señala: *“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, la Vigésima Segunda Disposición Transitoria del COOTAD, confiere plazo durante el período actual de funciones para actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación" para lo cual es indispensable contar con las normas procedimentales internas actualizadas.

Que, el Artículo 81 literal e) de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Puerto Quito. Nro. 13-2024, publicada en el Registro Oficial el 20 de enero de 2025, en la Edición Especial N° 2018, define a la **Ordenanza Codificada** como: *“d) Es el cuerpo de normas que agrupa todas las reformas que haya experimentado una ordenanza a través del tiempo: sustituyendo, incorporando o eliminando según sea el caso, disposiciones del texto original, de modo que dichas modificaciones se encuentren contenidas en un solo texto.”*

Que, el Artículo 91 de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Puerto Quito. Nro. 13-2024, publicada en el Registro Oficial el 20 de enero de 2025, en la Edición Especial N° 2018 señala:

“Art. 91.- Codificación de las Ordenanzas.- Por lo menos cada culminación de año, la Secretaría General Municipal realizará la codificación de las ordenanzas, a las que se incorporarán las modificaciones que se le hubieren introducido. Para proceder se requerirá la aprobación del Concejo Municipal en un solo debate.”

Que, el Concejo Municipal aprobó en segundo debate el 8 de septiembre de 2011 la Ordenanza que Regula el Proceso de la legalización de los bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana del cantón Puerto Quito, cuerpo normativo sancionado por el ejecutivo cantonal el día 13 de septiembre del año 2011.

Que, el Concejo Municipal aprobó en segundo debate el 19 de diciembre de 2013, la Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de la legalización de los bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana del cantón Puerto Quito, cuerpo normativo sancionado por el ejecutivo cantonal el día 20 de diciembre del año 2013.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República; artículo 7 y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

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

TITULO I

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 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.

Artículo 2.- FINES:

- a) Legalizar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano; y, zona de expansión urbana;
- b) Otorgar escrituras públicas a los poseedores 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.

Artículo 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente Ordenanza será aplicada en las áreas urbanas del cantón, y zonas de expansión urbana del cantón Puerto Quito.

Artículo 4.- LA POSESIÓN.- 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

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

Artículo 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.

Artículo 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 determinados 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

Artículo 8.- LA JEFATURA DE AVALÚOS 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.

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

Artículo 10.- LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.- A través de la Unidad de Topografía, realizará 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.

Artículo 11.- LA DIRECCIÓN 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.

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

CAPITULO IV

REQUISITOS PARA SOLICITAR LOS POSESIONARIOS LAS ESCRITURAS DE LOS BIENES MOSTRENCOS

Artículo 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 presentará 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 presentarán 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

Artículo 14.- CALIFICACIÓN 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.

Artículo 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.

Artículo 16.- NOTIFICACIÓN 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.

1Artículo 17.- VALOR DEL TERRENO.- Con la resolución del Concejo que autoriza la venta del bien inmueble, Sindicatura Municipal solicitará a la Jefatura de Rentas, la emisión del título de crédito, tomando como base el valor del terreno, el mismo que corresponde al 4,9% del valor registrado en el catastro municipal.

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

Artículo 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.

CAPITULO VI DE LA VENTA

2Artículo 20.- (eliminado)

Artículo 21.- RESOLUCIÓN 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.

Artículo 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;

¹ Art. 1 De la Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de la legalización de los bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana del cantón Puerto Quito.

² Art. 2 De la Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de la legalización de los bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana del cantón Puerto Quito.

- 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 del 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.

Artículo 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 presentarán una copia de la escritura a la Jefatura de Avalúos y Catastros quien procederá a catastrarla.

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

Artículo 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.

DISPOSICIÓN GENERAL

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. PROHIBICIÓN. 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.

³CUARTA.- Los bienes mostrencos y vacantes, son de propiedad municipal, por lo tanto, los documentos que se exigen a través de esta ordenanza para la legalización de la propiedad, a favor de un particular, si bien generan un costo por el servicio técnico administrativos, el beneficiario/a, no pagará dicho valor, sin perjuicio de las tarifas, costo del terreno y tributos que tenga que satisfacer el beneficiario por la transferencia de dominio.

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 poseedores, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

³ Art. 3 De la Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de la legalización de los bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana del cantón Puerto Quito.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA: 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.

SEGUNDA: Queda derogada expresamente la Ordenanza que Regula el Proceso de la legalización de los bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana del cantón Puerto Quito, aprobada el 08 de septiembre de 2011; y la Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de la legalización de los bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana del cantón Puerto Quito, aprobada el 19 de diciembre de 2013, por encontrarse codificadas en el presente cuerpo legal.

Las disposiciones generales y transitorias que conllevaban un tiempo de ejecución para una actividad específica, no han sido incluidas en la presente codificación, por cuanto ya debían ser cumplidas, pero podrán ser objeto de revisión o requerimiento en cualquier momento para verificar su cumplimiento.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Codificación a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los 8 días del mes de mayo de 2025.

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN: Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, siento como tal que conforme lo establece la Vigésima Segunda Disposición Transitoria del COOTAD, y el Artículo 91 de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Puerto Quito, el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTON PUERTO QUITO**, en un solo debate, en sesión Ordinaria de fecha 8 de mayo de 2025, misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 8 de mayo de 2025.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

SR. VICTOR ANTONIO MIELES PALADINES, ALCALDE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el Art. 91 de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Puerto Quito, **SANCIONO**, el texto de la **CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTON PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 13 de mayo de 2025.

Sr. Victor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Victor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del Cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución, promulgación y publicación en el Gaceta Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 13 de mayo de 2025.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL