

EXPOSICION DE MOTIVOS.-

Encontrándose en vigencia el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, publicado en el Registro Oficial N. 303, del 19 de octubre de 2010, Cuerpo Legal en el que se establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio; el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera; entre sus disposiciones encontramos de sus respectivas circunscripciones territoriales, son fines de los gobiernos autónomos descentralizados, entre los que se encuentra la Ilustre Municipalidad del Cantón Quevedo, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda; dentro de las competencias exclusivas, que tienen los GAD municipales del país está entre otras la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

El GADM del cantón Quevedo, dentro de su andamiaje jurídico, no tiene una Ordenanza que regule la legalización de la tenencia de la tierra de los poseionarios de terrenos de propiedad municipal, pero que carecen de título de dominio y que están ubicados en las zonas urbanas y de expansión urbana del cantón Quevedo, sus parroquias rurales y sus cabeceras parroquiales. Como es natural en la aplicación de toda norma legal que se enfrenta a una realidad con circunstancias cambiantes, nos encontramos con vacíos, contradicciones o limitaciones que nos impiden actuar de manera ágil y coordinada y que muchas veces perjudica al usuario. Es imprescindible entonces y se hace imperiosa la necesidad de contar con una Ordenanza, que tenga como fin la legalización de tierras, que permite brindar al usuario un servicio eficiente y oportuno a través de la Unidad de Legalización de terrenos, para satisfacer necesidades sociales y no intereses económicos particulares.

Teniendo como fundamento principal de esta norma jurídica el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador que promulga que toda persona tiene derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 4 letra f), el cual establece como uno de sus fines la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias.

Hay que tener muy en cuenta el desarrollo inmobiliario en el cantón Quevedo, tendiente a satisfacer la demanda de soluciones habitacionales por parte de la población, exige la vigencia de normas jurídicas cantonales claras que permitan a los interesados poder obtener el título de propiedad del terreno donde tiene o proyecta construir su casa habitación, es pertinente considerar también que en la actualidad existen instituciones públicas y privadas que bajo diferentes condiciones otorgan créditos para la adquisición de viviendas, entre las que se encuentran el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, MIDUVI, bancos privados, etc., pero que muchos ciudadanos no pueden acceder a los mismos por carecer de título de propiedad del terreno donde habitan incluso por mas de veinte y treinta años, pero que no han podido obtener sus respectivas escrituras.

Hay que agregar que muchas veces los ciudadanos han intentado la obtención de títulos de propiedad mediante el proceso judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por ser poseionarios por más de quince años en la gran mayoría de los casos, a través del juicio ordinario, lo que representa un costo demasiado elevado en cuanto a tiempo y dinero, que la gran mayoría de los poseionarios no han estado en condiciones de asumirlos por sus limitaciones económicas, pero también se encuentran que al concurrir a las dependencias del Registro de la Propiedad este no puede otorgar



certificado de propiedad de dichos terrenos porque no existe título de dominio sobre ellos, lo que hace aún mas estéril el deseo de obtener las Escrituras, ya que para realizar dicha demanda debe haber título inscrito sobre el cual demandas dicha prescripción.

Debido a la potestad que le otorga a los GAD municipales el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 57 letra a), el cual establece “el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”; y la letra d), que promulga... “expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; fundamentamos nuestro acto legislativo presentando al seno del Concejo Municipal el presente proyecto de Ordenanza, para regular el proceso de la legalización de los bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana del cantón Quevedo y sus parroquias rurales en sus cabeceras parroquiales.

EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON QUEVEDO.

Considerando:

***Que,** el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica es un derecho fundamental de las personas al tenor de lo prescrito en el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador.*

***Que,** las actividades sobre el hábitat y la vivienda requieren orientarse sobre principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad, principios regulados en Art. 95 de la Constitución de la República, lo que implica el reconocimiento de significativos derechos colectivos como aquellos prescritos en el Art. 57 ibidem.*

***Que,** el numeral 26, del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”. En cuya virtud, al Gobierno Municipal le corresponde emitir políticas y acciones que hagan efectivo el acceso a la propiedad de inmuebles ubicados en el sector urbano de su circunscripción;*

***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 ejercicio del derecho al hábitat y la vivienda digna debe realizarse dentro del marco de función social del derecho a la propiedad en las formas reconocidas por la Constitución en su Art. 321.*

***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 inmuebles urbanos, en posesión de ciudadanos 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;

Que, es necesario dictar las normas municipales que permitan hacer efectivo el acceso a la propiedad, mediante la venta de bienes de dominio privado municipal, titularizar la propiedad y regularizar los asentamientos urbanos, en forma ordenada y siguiendo los procedimientos que eviten afectar los intereses municipales o a la propiedad de los particulares; y,

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

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 QUEVEDO Y SUS PARROQUIAS RURALES EN SUS CABECERAS PARROQUIALES.

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 Quevedo, sus parroquias rurales y sus cabeceras parroquiales.

Art. 2.- FINES: La presente Ordenanza tendrá las siguientes fines:

- a) Legalizar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano; y, zona de expansión urbana; sus parroquias rurales y sus cabeceras parroquiales.
- 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.

Art. 3.- AMBITO DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza será aplicada en las áreas urbanas del cantón Quevedo y sus zonas de expansión urbana y sus parroquias rurales en sus cabeceras parroquiales.



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, para efectos de esta Ordenanza a los señalados en el literal c), del 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, señalados en el artículo anterior, que no han tenido un uso específico que permita revertirse para el desarrollo del cantón o beneficie a los ciudadanos 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, señalados en el Art 5 de esta Ordenanza, que se encuentren en posesión de determinado ciudadano del cantón sobre algún o algunos bienes inmuebles municipales, por un lapso ininterrumpido de diez (10) 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. Así como también 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 correspondiente 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 MUNINICIPAL.- 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.

Art. 13.- LA COMISION DE PLANEAMIENTO.- Con los requisitos e informes correspondientes, presentará su informe ante el Alcalde o Alcaldesa y posterior debate por parte del cuerpo legislativo

CAPITULO IV REQUISITOS PARA SOLICITAR LOS POSESIONARIOS LAS ESCRITURAS DE LOS BIENES MONSTRENCOS



Art. 14.- REQUISITOS.- Los ciudadanos 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 al Alcalde solicitando la escrituración del bien inmueble que mantiene en posesión.
- c) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- d) Probar la posesión del inmueble por un lapso ininterrumpido de diez (10) años; para lo cual el solicitante presentara las cartas de impuestos prediales pagadas de los 10 años anteriores a la fecha de presentación de la solicitud y, una declaración juramentada ante Notario Público
- e) En caso de personas que hayan comprado derechos de posesión presentaran las cartas del impuesto predial pagadas por los 10 años anteriores a nombre de la persona que cedió los derechos de posesión y también el contrato de Cesión de Derechos de Posesión debidamente Notarizado.
- f) 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;
- g) Certificado de no adeudar a la Municipalidad; y,
- h) lo demás que requiera este Nivel de Gobierno.

CAPITULO V DEL TRÁMITE

Art. 15- CALIFICACION DE LA SOLICITUD.- Una vez recibida la solicitud de venta de los bienes inmuebles a favor del o los beneficiarios, el Alcalde calificará sobre la base de los informes previstos en esta ordenanza, en el capítulo Tercero, la factibilidad y la legitimidad de la venta del bien inmueble, y someterá a la decisión del Concejo Municipal.

Art. 16.- 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. El cumplimiento de este artículo estará a cargo del Secretario o Secretaria del Concejo y de quien maneje la página Web municipal

Art. 17.- NOTIFICACION AL BENEFICIARIO.- Con la resolución del Concejo, el Secretario o Secretaria del Concejo, notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días podrá pedir la aclaración, ampliación o impugnación que considere pertinente.

Art. 18.- VALOR DEL TERRENO.- En la resolución del Concejo donde autoriza la venta del bien inmueble, se detallará el valor a pagar por el terreno, que deberá ser el resultante de la aplicación de la tabla de valores de legalización de terrenos que se encuentra en vigencia y que fue Resuelta por el I. Concejo Cantonal en sesión Extraordinaria celebrada el 24 de julio del 2006,

Art. 19.- FORMA DE PAGO.- Los beneficiarios lo harán de contado en dinero de curso legal y en el caso de no poder cancelarlo de contado, podrán hacerlo hasta en tres partes, dando de esta forma facilidades de pago, por la situación socio económica de los beneficiados.

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, el Alcalde pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, organismo que conocerá y resolverá sobre la procedencia o no de la venta del terreno a favor del o los beneficiarios; en caso de aprobarse la venta, dispondrá se elabore la respectiva minuta, la misma que se protocolizará en la Notaria y se proceda a inscribir en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Quevedo, 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 Municipal de la Propiedad del cantón Quevedo, 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 Dirección 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 Quevedo. 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 Quevedo; sino hasta cuando sean determinados y aprobados mediante Ordenanza.

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 alguna Ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

QUINTA.- VIGENCIA.- La presente ordenanza que reglamenta el proceso de venta de terrenos municipales mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana del cantón Quevedo y sus parroquias rurales en sus cabeceras parroquiales, 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

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.

SEGUNDA: los procesos culminados en Resolución de legalización mediante venta por parte del Concejo Municipal, de los terrenos, los cuales ha sido imposible determinar por parte de sus poseedores su historia de dominio, por carecer precisamente del título de dominio, y cuya Aprobación haya sido hasta que la presente Ordenanza entre en Vigencia, se dará por ingresado al presente régimen de bienes mostrencos y/o vacantes de propiedad Municipal, por lo tanto, se Autoriza al señor Registrador Municipal de la Propiedad a aceptar su respectiva Inscripción, en los libros del Registro Municipal de la Propiedad del cantón Quevedo.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Quevedo, en la ciudad de Quevedo, a los siete días del mes de mayo del dos mil catorce.-

Lcdo. John Salcedo Cantos,
ALCALDE DE QUEVEDO

Dr. Boris Villao González
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

CERTIFICO: Que la presente **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 QUEVEDO Y SUS PARROQUIAS RURALES EN SUS CABECERAS PARROQUIALES**, que antecede fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Quevedo, en sesiones ordinarias de dieciséis de abril y siete de mayo del dos mil catorce, en primer y segundo debate; respectivamente, de conformidad con lo que establece el Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la remito al señor Alcalde para su sanción.

Quevedo, 8 de mayo del 2014

Dr. Boris Villao González
SECRETARIO DEL I. CONCEJO



VISTOS: En uso de la facultad que me conceden los Arts.322, inciso quinto y 324, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, declaro sancionada **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 QUEVEDO Y SUS PARROQUIAS RURALES EN SUS CABECERAS PARROQUIALES,** por estar de acuerdo con las normas vigentes y dispongo su publicación.

Quevedo, 9 de mayo del 2014

Lcdo. John Salcedo Cantos
ALCALDE DE QUEVEDO

SECRETARIA DEL I. CONCEJO.- Sancionó, firmó y ordenó su promulgación de **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 QUEVEDO Y SUS PARROQUIAS RURALES EN SUS CABECERAS PARROQUIALES,,** el licenciado John Salcedo Cantos, Alcalde del cantón Quevedo, a los nueve días del mes de mayo del año dos mil catorce .- Lo certifico.

Dr. Boris Villao González
SECRETARIO DEL I. CONCEJO