

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL PANGUI

CONSIDERANDO:

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. 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 Art. 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 Art. 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 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 por los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el Art. 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 Art. 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 GAD Municipal, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por esta Institución;

En uso de las atribuciones legales que otorga el Art. 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 SIGUIENTE 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 EL PANGUI

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 El Pangui.

Art. 2.- FINES:

- a) Legalizar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano; y, zonas de expansión urbana ubicadas dentro del cantón El Pangui;
- 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.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- *La presente ordenanza será aplicada en las áreas urbanas del cantón, y zonas de expansión urbana del cantón El Pangui:*

Art. 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

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. EL GAD MUNICIPAL. *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 del GAD Municipal que se encuentran en posesión de determinado vecinos del cantón sobre algún o algunos bienes inmuebles municipales, por un lapso ininterrumpido de dos (2) años.*

CAPITULO III DE LOS INFORMES Y CERTIFICACIONES.

Art. 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.*

Art. 9.- LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.- *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 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.*

Art. 12.- PROCURADORÍA 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 y jurídica de la enajenación.*

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

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 del GAD Municipal 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 dos (2) años; para lo cual el solicitante presentara las cartas de impuestos prediales pagadas de los 2 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 2 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;
- k) Certificado del Registro de la Propiedad de la inscripción de la declaratoria del bien considerado mostrenco.

CAPITULO V DEL TRÁMITE

Art. 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 autorizará la venta del bien inmueble.

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.-VALOR DEL TERRENO.- Con la providencia de la Alcaldesa o Alcalde, 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 3% del valor constante en el catastro.

Art. 17.- FORMA DE PAGO.- Los beneficiarios lo harán de contado en dinero de curso legal.

Art. 18.-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

Art. 19.- AUTORIZACIÓN DE VENTA.- Con la documentación presentada, la Alcaldesa o Alcalde 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 Notaria y se proceda a inscribir en el

Registro de la Propiedad del Cantón El Pangui, cuidando que se cumplan los requisitos de la presente ordenanza, costos que deberán ser cubiertos por el o los beneficiarios.

Art. 20.- DE LA VENTA.- Autorizada la venta, 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 El Pangui, en el libro correspondiente:

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

Art. 21.- 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. 22.- 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 El Pangui. Así como también no se venderán, por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

Art. 23.- 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.- 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.

TERCERA.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, a los diez días del mes de enero de dos mil dieciocho.


Ing. **Jairo Herrera C.**
ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI


Dr. **Carlos Beltrán M.**
SECRETARIO MUNICIPAL
EEGDU

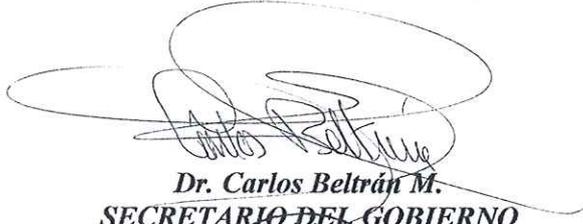
SECRETARIA
EL PANGUI - REGION AMAZONICA

RAZÓN.- CERTIFICO: Que la presente ordenanza, ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinarias de tres y diez de enero de dos mil dieciocho, respectivamente.


Dr. Carlos Beltrán M.
SECRETARIO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.



El Pangui, 11 de enero de 2018, a las 09h00.- De conformidad a lo previsto en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y tres copias de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.


Dr. Carlos Beltrán M.
SECRETARIO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.



El Pangui, 12 de enero de 2018, a las 11h00.- De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, Sanciono la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Ing. Jairo Herrera G.
ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI



Sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme al decreto que antecede, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, Ing. Jairo Bladimir Herrera González, a los doce días del mes de enero de dos mil dieciocho, a las once horas.


Dr. Carlos Beltrán M.
SECRETARIO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.

