



ORDENANZA N° 03-2012 JCH.

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCESO DE LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS Y TITULARIZACION ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES DE USO PUBLICO A FAVOR DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CHACO

EXPOSICION DE MOTIVOS

Hasta antes del 26 de Mayo de 1998, fecha en la que se crea el Cantón El Chaco, mediante Ley 94 publicada en el Registro 943 del 26 de mayo de 1988, el Chaco, Santa Rosa, Linares, Gonzalo Díaz de Pineda y Oyacachi, eran parroquias del Cantón Quijos; desde la fecha indicada el Chaco pasa a ser cantón con las parroquias mencionadas. Mediante escritura de Transferencia de dominio de bienes inmuebles de fecha 20 de Julio de 1989 otorgada por el Ilustre Municipio del Cantón Quijos, al Municipio del Cantón El Chaco, transfiere todos los bienes de conformidad con los Arts. 261 y 269 de la Ley de Régimen Municipal de aquel entonces; de la misma forma transfiere aquellos bienes "que justifique la titularidad de autoría debida a su edificación o construcción o sobre lo que justificare haber detentado posesión legal; tales como aquellos taxativamente señalados en los Art. 263, 264 y 265 de la Ley de Régimen Municipal". Pese a haberse transferido algunos bienes mediante Escritura pública; muchos bienes que el I. Municipio de El Chaco, Gobierno Municipal; anteriormente, y Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, ha mantenido posesión con ánimo de señor y dueño, haciendo mejoras útiles en beneficio de las respectivas comunidades, no poseen aun título de dominio, cabe recalcar que de conformidad con la Ley de Régimen Municipal de 1971, publicada en el Registro Oficial Nro. 33115 del Octubre de 1971, respecto a los bienes de uso público dice: **Art. 263.- Son bienes de uso público, aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización individual mediante el pago de una regalía.**

Los bienes de uso público por hallarse fuera del mercado llevarán un registro general de dichos bienes para su administración.

Constituyen bienes de uso público:

b) Las plazas, parques, ejidos y demás espacios destinados a la recreación u ornato público.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al Municipio, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo (sic) se consideran de uso público.

Circunstancia que se repite con el mismo texto en la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal del año 2005.



En la actualidad, rige el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuerpo normativo que en su Art. 417 dice: Constituyen bienes de uso público; lit. b) **Las plazas, parques, y demás espacios destinados a la recreación un ornato público y promoción turística;** lit. g) **Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario.**

En su inciso innumerado del mismo Art. Dice:

Aunque se encuentre en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia, de tales bienes al Gobierno Autónomo Descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este Art. Se consideran de uso y dominio público.....

Si nos remitimos a la definición de dominio, es el derecho real sin respecto a otra persona Se desprende que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, es el propietario de bienes que ha mantenido en posesión en ocasiones por falta de un título específico de transferencia del Municipio del Quijos, en otras por donaciones no legalizadas que en casos superan los treinta años de posesión.

Ejemplo práctico de esta modalidad es la Donación del predio que hizo hace aproximadamente 38 años el señor José Ango Coquilago, para el Cementerio y Estadio Parroquial, quien falleció, algunos de sus herederos también fallecieron y sus representantes muchos se encuentran en el exterior, haciendo imposible su legalización.

Por estas circunstancias se hace necesario contar con un cuerpo normativo que legalice dichos bienes y se cuente con títulos de dominio ya sea entidades públicas o particulares que mantienen lotes en áreas urbanas sea como bienes de uso y dominio público o particulares sin título por efectos de regularización urbana quedaron dentro del área urbano o zonas de expansión urbana.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CHACO:

CONSIDERANDO:

QUE, el inciso final innumerado del Art. 264 de la Constitución de la República determina, que en el ámbito de sus competencias y en uso de sus facultades los gobiernos autónomos descentralizados expedirán ordenanzas;

QUE, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales, prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios.....

La autonomía política se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad



QUE, el Art. 7 del cuerpo legal invocado establece que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los Consejos Municipales la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial

QUE, el Art. 57 del cuerpo legal invocado, en su literal a), determina como atribuciones del Consejo Municipal 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.

QUE, el Art. 417 del mismo cuerpo legal, establece que son bienes de uso público, aquellos cuyo uso por los particulares, es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo podrán ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

.....

Constituyen bienes de uso público:

- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
- g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función, de servicio comunitario.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al Gobierno Autónomo Descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este Art. Se considerarán de uso y dominio público.....

QUE, el Art. 419 del COOTAD, establece que constituyen bienes de dominio privado:

- c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

QUE, el Art. 486 del cuerpo legal en referencia, en su literal f) inciso cuarto establece que; Mediante Ordenanza, los Concejos Municipales y Distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito, en los casos previstos en este Código. No podrán titularizarse predios de protección forestal, de pendientes superiores al 30% o que correspondan a riberas de los ríos, lagos y playas. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.

QUE, Desde la creación del Cantón El Chaco, algunos bienes no se transfirieron mediante Escritura Pública por el entonces I. Municipio del Quijos y se requiere su legalización.

QUE, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, es poseedor con ánimo de señor y dueño de algunos predios destinados al uso público, donados por más de treinta años, cuyos donantes han fallecido al igual que alguno de sus representantes,



otros se encuentran fuera del país; y, se requiere de un título de dominio para seguir haciendo inversiones en estos bienes.

EN USO DE LAS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCESO DE LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS Y TITULARIZACION ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES DE USO PUBLICO A FAVOR DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CHACO..

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 1. Objeto.- El objeto de la presente Ordenanza, es la incorporación y legalización de bienes que carezcan de propietario, denominados mostrencos que se encuentren dentro de las zonas urbanas de las parroquias urbanas y rurales, zonas de expansión urbana y centros poblados del Cantón El Chaco a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco; de la misma manera la titularización administrativa de dichos bienes a favor de los posesionarios que justifiquen dicho estado; así como la titularización de los bienes de uso público determinados en los literales b) y g) del Art. 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización..

Art. 2. Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza será aplicada dentro de la jurisdicción cantonal en las zonas urbanas, zonas de expansión urbana de las parroquias urbanas y rurales y centros poblados del Cantón El Chaco, en los predios que cumplan con las normas de la presente Ordenanza.

Art. 3. Bienes Mostrencos.- Son aquellos bienes que carecen de dueño, pero se los puede mostrar. Estos bienes son considerados de dominio privado de los Gobierno Autónomos descentralizados, están referidos en el Art. 419 literal c) del COOTAD

Art. 4. Posesionarios.- Son las personas naturales o jurídicas que gozan de las prestaciones de un bien inmueble, con ánimo de señor y dueño y que para efectos de esta Ordenanza deberán tener dicha posesión por un tiempo superior a 15 años. Para la legalización Administrativa de dichos predios, los posesionarios deberán justificar que los mismos se encuentren dentro de las áreas urbanas o zonas de expansión urbana de las parroquias urbanas o rurales o centros poblados del Cantón El Chaco.

Art. 5. Titularización Administrativa.- Es el acto normativo del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, que establece los procedimientos para dotar de título de dominio a los posesionarios, sean personas jurídicas de derecho público y naturales.



CAPITULO II

DE LA LEGALIZACION DE BIENES MOSTRENCOS

Art. 6. Procedimiento.- Para la legalización, incorporación y titularización de los bienes mostrencos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, se establece el siguiente procedimiento:

- a. Petición de la Dirección de Planificación de los bienes Mostrencos a ser legalizados
- b. Certificado del Registrador y de la Jefatura de Avalúos y Catastros de la propiedad de que el bien o bienes a ser legalizados carezcan de dueños
- c. Levantamiento topográfico de los bienes a ser intervenidos
- d. Valorización de los bienes intervenidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros
- e. Informe del Procurador Síndico

Art. 7. Cumplidos los requisitos del Art. Anterior, el Procurador Síndico remitirá la documentación a Alcaldía para que designe la Comisión pertinente del Concejo, misma que luego del análisis enviará los informes con las observaciones respectivas al seno del Concejo para que mediante resolución declare bien mostrenco.

Art. 8. La declaración de bien mostrenco emitida por el Concejo, deberá publicarse en la Gaceta Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y se colocarán carteles en lugares públicos concurridos; para conocimiento de la ciudadanía.

Art. 9. Las personas que se sientan afectadas por la declaratoria de bien mostrenco, deberán presentar su reclamo respectivo en la Secretaría General del Concejo, dentro del plazo de treinta días:

- a. Copia de la escritura legalmente registrada que demuestre que es titular del bien intervenido
- b. Certificado del pago del último impuesto predial del bien materia del reclamo
- c. Levantamiento planimétricos del inmueble
- d. Certificado de gravámenes actualizado, donde conste el historial de dominio de por lo menos quince años
- e. Certificado de no adeudar al Municipio.

Art. 10. Recibida la solicitud el Alcalde o Alcaldesa pedirá los informes a los departamentos que intervinieron en los informes luego de los cual enviará a la Comisión respectiva para su análisis. De ser procedente el Reclamo el Concejo en sesión revocará mediante resolución la declaratoria de bien Mostrenco.

Art. 11. Transcurrido el plazo establecido para la reclamación, establecido en el Art. 9 de esta ordenanza, la declaratoria del Concejo Municipal será protocolizada en la Notaria del Cantón El Chaco e inscrita en el Registro de la Propiedad.



CAPITULO III

DE LA VETA DE BIENES MOSTRENCOS

Art. 12. Los bienes declarados mostrencos y que han pasado a dominio Municipal serán vendidos a los poseionarios que justifiquen su posesión por un tiempo mayor a 15 años. De no haber poseionario a quienes lo soliciten, sin son susceptibles de venta.

Art. 13. Costo de los bienes mostrencos.- La venta de bienes mostrencos a los poseionarios que justifiquen su estado de posesión, su costo será el 50% del avalúo del terreno al costo actual del bienio. En el caso de compradores que no sean poseionarios su costo será el 100% del avalúo del inmueble

Art. 14. Requisitos.- Las personas interesadas en legalizar su posesión o adquirir bienes mostrencos, deberán presentar los siguientes Requisitos:

- a. Solicitud de necesidad de adquirir un lote dirigido al Alcalde, en caso de poseionarios indicar el tiempo de posesión, la dirección exacta del predio
- b. Copia a colores de los documentos personales
- c. Certificado de no adeudar al Municipio
- d. Plano del lote
- e. Certificado de avalúos y Catastros
- f. Pago del valor de tierras

Con la documentación presentada el Alcalde enviará a la Comisión de Planificación y Presupuesto para su respectivo análisis, con dicho informe de cumplir los requisitos se remitirá al pleno del Consejo para su aprobación.

Art. 15. En caso de que el solicitante pertenezca a los grupos de atención prioritaria, a más de los documentos descritos en el Art. Anterior, adjuntará:

- a. Declaración juramentada de que la solicitante es madre soltera
- b. Carnet del Conadis para el caso de personas con capacidades especiales
- c. Cédula de ciudadanía para comprobar que el solicitante es persona de la tercera edad
- d. Certificado de laboral en caso de personas de escasos recursos.

Art. 16. Los costos de los predios para los grupos de atención prioritaria será del 50% del valor real del predio, pudiendo rebajarse hasta el cinco por ciento. No podrá ser menor a esta cantidad.

CAPITULO IV

DE LA TITULACION ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES DE USO PUBLICO DETERMINADO EN LOS LITERALES b) y g) DEL ART. 417 DEL COOTAD.



Art. 17. El Concejo Municipal, mediante resolución titulará las posesiones de lotes ubicados en las parroquias urbanas y aéreas urbanas de las parroquias rurales y centros poblados del Cantón El Chaco, determinados en los literales b) y g) del Art. 417 del COOTAD.

Art. 18. De la misma manera podrá titularizar inmuebles de las instituciones educativas que carezcan de título de dominio, ubicados en las zonas urbanas, de expansión urbana de las parroquias urbanas y rurales y centros poblados que hayan mantenido posesión con ánimo de señor y dueño por más de 15 años; por petición expresa de los representantes de la comunidad.

Art. 19. Para la titulación administrativa de los bienes mencionados en el Art. Anterior, solo se requiere el levantamiento planimétrico, el avalúo catastral y la Resolución del Concejo, misma que servirá para la protocolización en la Notaría respectiva y su inscripción el Registro de la Propiedad.

Art. 21. Los representantes determinados en el Art. 18 de la presente Ordenanza que deseen la titularización administrativa de predios donde funcionan instituciones educativas ubicados en las áreas urbanas, de expansión urbana de las parroquias urbanas y rurales y centros poblados del Cantón El Chaco, deberán presentar los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde de titularización del predio donde funcionan las instituciones educativas
- b. Plano del lote, ubicación y linderos (deberán solicitar levantamiento planimétrico al Departamento de Planificación
- c. Copia de los documentos personales
- d. Certificado de no adeudar al Municipio de o los solicitantes

Art. 22. Recibida la solicitud, el Alcalde remitirá a la Comisión de Planificación y presupuesto para su análisis, misma que con las observaciones de haberlas presentará al seno del Concejo para la resolución Administrativa de Titularización

Art. 23. La Resolución de Titularización Administrativa del predio emitida por el Concejo, deberá publicarse en la Gaceta Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y se colocarán carteles en lugares públicos concurridos; para conocimiento de la ciudadanía. Hasta tanto no se dispondrá su protocolización

Art. 24. Las personas que se sientan afectadas por la Resolución Administrativa de Titulación, deberán presentar su reclamo respectivo en la Secretaría General del Concejo, dentro del plazo de treinta días:

- a. Copia de la escritura legalmente registrada que demuestre que es titular del bien intervenido
- b. Certificado del pago del último impuesto predial del bien materia del reclamo
- c. Levantamiento planimétrico del inmueble
- d. Certificado de gravámenes actualizado, donde conste el historial de dominio de por lo menos quince años



e. Certificado de no adeudar al Municipio.

Art.25. Recibida la solicitud el Alcalde o Alcaldesa pedirá los informes a los departamentos que intervinieron en los informes luego de los cual enviará a la Comisión respectiva para su análisis. De ser procedente el Reclamo el Concejo en sesión revocará la Resolución Administrativa de titularización.

Art. 26. Transcurrido el plazo establecido para la reclamación, establecido en el Art. 24 de esta Ordenanza, la Resolución Administrativa de Titularización del Concejo Municipal será protocolizada en la Notaria del Cantón El Chaco e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 27. El solicitante deberá cancelar todos los gastos que ocasione la titularización administrativa.

CAPITULO V

DE LA TITULARIZACION ADMINISTRATIVA DE POSESIONARIOS EN TERRENOS MUNICIPALES

Art. 28. Los posesionarios en bienes adquiridos al Gobierno Municipal por compensación debido a la afectación realizada en su predio por construcción de una obra pública y que no han sido legalizados por cualquier circunstancia; son susceptibles de titularización administrativa.

Art. 29. Para la titularización de dichos predios, los interesados cumplirán los mismos requisitos determinados en el Art. 14 de la presente Ordenanza.

Art. 30. Al tratarse de compensaciones por afectaciones suscitadas en la construcción de Obras ejecutadas por el Municipio, los posesionarios están exentos del pago del valor de tierras, para lo cual el Departamento de Planificación luego de realizar la inspección, levantamiento planimétrico, presentará el informe indicando en la construcción de que obra se afecto el predio de la persona que mantiene posesión en el terreno municipal.

Art. 31. Los gastos que ocasione la titularización por tratarse de afectación, serán de cuenta de la Municipalidad.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza, rige a partir de su publicación en la Gaceta Institucional.

Dada en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de El Chaco, a los días 29 del mes de febrero del 2012.

Ing. Javier Chávez Vega





ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CHACO

Abg. Karina Robayo Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO.- Que la presente "ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCESO DE LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS Y TITULARIZACION ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES DE USO PUBLICO A FAVOR DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CHACO", fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón El Chaco, en las sesiones realizadas en los días 10 del mes de febrero del 2012 y el 29 de febrero del 2012.

Abg. Karina Robayo Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL



SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DE EL CHACO.- A los 05 días del mes de marzo del 2012, a las 16H00 horas.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cúmpleme remitir la ordenanza al señor Alcalde del cantón El Chaco, para su sanción y promulgación respectiva. Remito tres (3) originales.

Abg. Karina Robayo Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL



ALCALDÍA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL CHACO.- En los 12 días del mes de marzo del 2012.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República, sanciono la "ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCESO DE LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS Y TITULARIZACION ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES DE USO PUBLICO A FAVOR DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CHACO", y promulgo para que entre en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial.




Ing. Javier Chávez Vega
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL
CHACO

Proveyó y firmó el Ing. Álvaro Javier Chávez Vega, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, la "ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCESO DE LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS Y TITULARIZACION ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES DE USO PUBLICO A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CHACO", el 12 días del mes de marzo del año 2012.


Abg. Karina Robayo Díaz
SECRETARIA GENERAL DE EL CONCEJO MUNICIPAL

