Ordenanza

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 numero 26 de la Constitución de la República garantiza entre los derechos de libertad "el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República señala, entre los principios generales, 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";

Que, el artículo 264, numero 2 de la Constitución de la República del Ecuador, señala entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón";

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República consagra que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberán cumplir su función social y ambiental;

Que, el artículo 3 del COOTAD consagra el principio de solidaridad en el ejercicio de la autoridad y de las potestades públicas de los GAD. Por ello, es necesario garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad en el que el GAD Municipal del Cantón Manta tiene como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de su circunscripción territorial, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de ello, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades en su circunscripción territorial; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir;

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Que, de conformidad al artículo 55, letra b) del COOTAD, es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el último inciso del artículo 486 del COOTAD, establece que mediante ordenanza los concejos municipales y distritales establecerá los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito;

Que, entre las atribuciones del Concejo Municipal, en la letra x) del artículo 57 del COOTAD, se contempla: "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el I. Concejo Cantonal de Manta, en sesión ordinaria del 7 de julio del 2006 conoció y aprobó en forma definitiva, la Ordenanza que Reglamenta el Proceso de Escrituración de los Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos y la Legalización de Bienes en Posesión de los Particulares, publicada en el Registro Oficial No. 367 del 29 de septiembre de 2006;

Que, el I. Concejo Cantonal de Manta, en sesión ordinaria efectuada el 22 de diciembre de 2006, aprobó en definitiva instancia la reforma a los artículos 1, 6, 7 y 12 de la Ordenanza que Reglamenta el Proceso de Escrituración de los Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos y la Legalización de Bienes en Posesión de los Particulares, publicada en el Registro Oficial No. 25 del 21 de febrero de 2007;

Que, el I. Concejo Cantonal de Manta, en sesión ordinaria del 6 de Julio de 2007 en uso de sus facultades sustituye la Ordenanza que Reglamenta el Proceso de Escrituración de los Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos y la Legalización de Bienes en Posesión de los Particulares; por la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE LOS BIENES DEL DOMINIO PRIVADO DETERMINADOS COMO BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS; Y, LA LEGALIZACIÓN DE ESTOS BIENES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 9 de agosto de 2007;

Que, es necesario regularizar la legalización de bienes inmuebles en posesión de particulares de acuerdo al nuevo ordenamiento jurídico ecuatoriano, que nos rige desde octubre de 2008, con la expedición de la nueva Constitución y sus leyes

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

complementarias, caso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

En ejercicio de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales;

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍITULO INSCRITO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- OBJETIVOS.- La presente Ordenanza tiene los siguientes objetivos:

a) Legalizar la tenencia de los bienes inmuebles a nombre de los poseedores de predios que carecen de título inscrito, una vez que se hayan incorporado al Patrimonio Municipal, de acuerdo a los Capítulos II y III de la presente ordenanza;

b) Controlar y regular el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas.

c) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad con el propósito de promover el desarrollo justo, equilibrado y equitativo de sus habitantes, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos.

d) Ampliar el universo de los contribuyentes en materia tributaria con el objeto de obtener ingresos por este concepto.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente Ordenanza será aplicada en el suelo urbano y de expansión urbana en el Cantón Manta.

Art. 3.- DE LA POSESIÓN.- Para los efectos legales de la presente ordenanza se entenderá a la posesión del predio como la tenencia con ánimo de señor y dueño.

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO PARA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO

Art. 4.- PROCEDIMIENTO.- Los poseedores solicitarán a la máxima autoridad administrativa del GAD Municipal del Cantón Manta, se legalice a su favor el predio del que está en posesión, adjuntando la documentación que se detalla a continuación:

1. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;

2. Documentos que acrediten la posesión del bien inmueble;

3. Certificado emitido por la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD Municipal del Cantón Manta, en el que se determine si el predio presenta o no inconvenientes para su titularización;

4. Justificar su estado civil: Partida de matrimonio o Declaración Juramentada o Manifestación de Voluntad rendida ante un Notario Público que acredite la unión de hecho de ser el caso;

5. Certificado de Solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad, donde se establezca que el predio del cual está en posesión no tiene antecedentes de dominio;

6. Declaración Juramentada o Manifestación de Voluntad rendida ante un Notario o Notaria Pública con la finalidad de manifestar libre y voluntariamente que se encuentra en posesión del bien de manera ininterrumpida como mínimo de cinco años, con ánimo de señor y dueño;

7. Documento con el que justifique los ingresos económicos mensuales que obtiene;

8. Certificado de Solvencia Municipal;

9. Comprobante de pago del impuesto predial vigente; (Para los predios que se encuentran catastrados);

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

10. Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones;

Art. 5.- Cumplidos con los requisitos establecidos en el artículo 4 de la presente Ordenanza la máxima autoridad administrativa municipal dispondrá a la Dirección de Comunicación que ponga en conocimiento del público por una sola ocasión, el pedido de titularización del solicitante, en la que se señalarán las características, descripción y localización del predio, sustentado en el informe que para el efecto emitirá la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, con la finalidad de que si existiesen terceros interesados presenten motivada y fundamentadamente la impugnación respectiva de la que se crean asistidos en el plazo de 3 días contados a partir de la publicación. Los gastos que se generen por la publicación serán asumidos por el peticionario. De no existir impugnación alguna se continuará con el trámite de acuerdo a lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 6.- Las Direcciones de Planeamiento Urbano; Avalúos, Catastros y Registros; Obras Públicas; y, el Departamento de Promoción Social y Desarrollo Comunitario, emitirán sus informes en el plazo máximo de quince días y la Dirección Financiera Municipal y el Departamento Jurídico lo harán en el plazo de ocho días, contados a partir de la recepción de los informes técnicos. Los informes serán emitidos bajo los siguientes parámetros:

- **Dirección de Planeamiento Urbano.-** Determinará como estará categorizada la zona, medidas y linderos del bien inmueble, tipo de construcción, y si ésta ubicación no se contrapone al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón.

- **Dirección de Avalúos y Catastro y Registros.-** Informará sobre la clave catastral, si la tuviera, el valor por m2 del suelo, dependiendo su ubicación y si tiene o no antecedentes de dominio.

- **Dirección de Obras Públicas.-** Informará sobre las características físicas de la construcción, estableciendo el tiempo aproximado de su edificación.

- **Departamento de Promoción Social y Desarrollo Comunitario.-** Comunicará sobre la situación socio-económica de los poseedores del predio.

- **Dirección Financiera.-** Establecerá el valor a cancelar por concepto de venta del bien en posesión del particular, basado en los informes de la

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Dirección de Avalúos, Catastros y Registros y del Departamento de Promoción Social y Desarrollo Comunitario.

- **Departamento Jurídico.-** Analizará los requisitos e informes técnicos, social y económico y recomendará la factibilidad de la titularización a favor del poseedores del bien inmueble.

Art. 7.- ADJUDICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.- Con la documentación presentada e informes respectivos, la máxima autoridad administrativa emitirá la resolución de adjudicación del bien inmueble.

Art. 8.- FORMA DE PAGO.- Adjudicado el bien inmueble, el beneficiario pagará el valor por el derecho de tierra, el cual lo hará de contado en dinero de curso legal o a través de un convenio de pago cuyo plazo no excederá de un máximo de un año, el valor será establecido en base a los siguientes parámetros.

a) Si previo informe respectivo, se determina que el poseedor tiene capacidad económica, deberá pagar por el Derecho de Tierra el 100% del valor establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros.

b) Si previo informe respectivo, se determina que el poseedor tiene una capacidad socio económica mediana, deberá pagar por el Derecho de Tierra el 50% del valor establecido por la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros.

c) Si previo al informe respectivo, se determina que el poseedor es de escasos recursos económicos, deberá pagar por el Derecho de Tierra el 10% del valor establecido por la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros.

Si el pago por el Derecho de Tierra es a plazos se incrementará a cada cuota el interés legal vigente; si el beneficiario no pagare cinco cuotas, será notificado para que se ponga al día, de hacer caso omiso el bien no será adjudicado por el GAD Municipal del Cantón Manta, y el capital e intereses que haya cancelado, se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien.

Art. 9.- LEGALIZACIÓN.- Una vez cumplido con lo establecido en el artículo 8 de la presente Ordenanza, la Resolución de Adjudicación emitida por la máxima autoridad administrativa, se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón, la misma que constituirá el título de dominio del adjudicatario.

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Art. 10.- COSTOS DE LEGALIZACIÓN.- Los costos que ocasione todo el proceso de legalización del bien inmueble hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón, serán asumidos por el beneficiario.

Art. 11.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- Los poseedores que legalicen sus terrenos amparados en la presente ordenanza, quedarán prohibidos de enajenar el bien inmueble dentro de los tres años siguientes contados a partir de la inscripción del título en el registro de la propiedad, debiendo constar una cláusula en ese sentido en la escritura que otorgue el GAD Municipal del Cantón Manta, con excepción de los casos de préstamos otorgados por entidades de crédito público y privado.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Las servidoras y servidores públicos municipales que contravinieren las disposiciones de esta ordenanza serán sancionados conforme lo dispone la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento.

SEGUNDA.- En caso que se comprobare la alteración o manipulación de la información proporcionada por el interesado o el Funcionario competente, se suspenderá el trámite de legalización previo informe del Departamento Jurídico del GAD Municipal del Cantón Manta, el mismo que será remitido para conocimiento de la máxima autoridad municipal, para que mediante resolución motivada adopte las medidas legales necesarias ante las autoridades competentes y determine las responsabilidades civiles y penales respectivas. En el caso del funcionario competente que incumpliere en sus deberes y obligaciones será sancionado administrativamente de conformidad a la Ley, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar.

TERCERA.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se sujetará a lo dispuesto por el COOTAD, Código Civil y demás Leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas todas las normativas expedidas por el Concejo Municipal de Manta que se oponga a la presente.

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia desde su promulgación, sin perjuicio de su publicación conforme a la Ley, debiendo asimismo publicarse en la página web del Gobierno Municipal del Cantón Manta.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Manta, a los doce días del mes de enero del año dos mil doce.

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE DE MANTA

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACION DE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TITULO INSCRITO,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Manta, en las Sesiones Ordinarias celebradas el quince de septiembre del año dos mil once; y, el doce de enero del año dos mil doce; en primero y segundo debate, respectivamente.

Manta, enero 16 de 2012.

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO**; y, ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial y el dominio Web de la institución.

Manta, enero 20 de 2012.

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE DE MANTA

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Sancionó y ordenó la promulgación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO,** conforme a lo establecido en la Ley; el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde de Manta, en esta ciudad a los veinte días del mes de enero del año dos mil doce.- LO CERTIFICO.

Manta, enero 20 de 2011.

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec