



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONÓMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 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 Artículo 264, numeral 2, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tendrán dentro de sus competencias exclusivas, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

Que, el Artículo 55, literal b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), también establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la de 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 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 Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por esta Institución; y,

En uso de las atribuciones legales que otorga el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y el numeral 1 del Art. 57 y el Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

**La ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN
DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES,
UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN
URBANA DEL CANTÓN MEJÍA**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES:**

Art. 1.- OBJETO.- *Legalizar la tenencia de la tierra de poseionarios de los terrenos categorizados como bienes mostrencos y/o vacantes, ubicados en las zonas urbanas y suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía.*

Art. 2.- FINES.-

- a) Legalizar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano y suelo rural de expansión urbana;*
- b) Otorgar escrituras públicas a los poseionarios de terrenos categorizados como bienes mostrencos y/o vacantes;*
- c) Controlar 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 suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía, de acuerdo a la zonificación actualizada en el Plan de Ordenamiento Territorial.*

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.*

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

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

Art. 6.- EL GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.- *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 Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía que se encuentran en posesión de determinados vecinos del Cantón, sobre algún o algunos bienes inmuebles municipales, por un lapso ininterrumpido y pacífico de siete (7) años.*

CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO PARA CALIFICAR EL BIEN MOSTRENCO Y/O VACANTE

Art. 8.- SOLICITUD.- *El interesado sea persona natural o jurídica, en la adjudicación de un bien mostrenco y/o vacante, deberá dirigir la solicitud a la máxima Autoridad del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía, en la que pedirá la legalización del bien raíz que se encuentra en su posesión, con la ubicación del predio.*



Art. 9.- REQUISITOS A PRESENTAR- *Las personas naturales o jurídicas establecidas en el Cantón que se encuentren en posesión por el tiempo determinado en la presente Ordenanza, en los bienes inmuebles de dominio privado del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía requieren de los siguientes requisitos:*

- a) *Ser mayor de edad;*
- b) *Petición al Alcalde (sa), solicitando la escrituración del bien inmueble que mantiene en posesión en especie valorada;*
- c) *Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación y/o copia certificada del acta de nombramiento;*
- d) *No encontrarse impedido/a para contratar y obligarse;*
- e) *Probar la posesión del inmueble por un lapso ininterrumpido y pacífico de siete (7) años;*
- f) *Partida de matrimonio o declaración juramentada que acredite la unión de hecho de ser el caso;*
- g) *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, deslindando de responsabilidad al Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía;*
- h) *Certificado de no adeudar al Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía;*
- i) *Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones;*
- j) *Levantamiento topográfico georeferencial del bien inmueble en físico (3 ejemplares) y digital; y,*
- k) *Certificado de gravámenes, otorgado por el Registro de la Propiedad.*

CAPÍTULO IV **INFORMES Y CERTIFICACIONES**

Art. 10.- LA DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS.- *Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha.*



Art. 11.- LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.- Informará en un plazo máximo de 15 días, si el bien inmueble se encuentra en zona urbana o suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía.

Art. 12.- PROCURADURÍA SÍNDICA.- Con los informes precedentes en un plazo de 15 días, emitirá el informe jurídico.

Art. 13.- PUBLICACIÓN.- Una vez culminado el trámite administrativo se publicará por tres veces, mediante cinco días hábiles, a través de la página WEB del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía y en carteles fijados en el Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía y en lugares visibles determinándose las características, descripciones y/o localización del predio que se va proceder a su venta.

Art. 14. NOTIFICACIÓN AL BENEFICIARIO.- Receptados los informes y no se tuvieren reclamos de oposición debidamente justificados, se notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días laborables, podrá pedir aclaración, ampliación o impugnación que considere pertinente.

En el caso de que la oposición haya sido favorablemente justificada, la solicitud del poseionario no tendrá ningún efecto, y en su lugar se corregirá el catastro y se notificará al señor Registrador de la Propiedad.

CAPÍTULO V DE LA ADJUDICACIÓN

Art. 15.- RESOLUCIÓN DEL CONCEJO.- Con la documentación habilitante, el Alcalde (sa), pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, el cual conocerá y resolverá sobre el bien inmueble.

Art. 16.- VALOR DEL TERRENO.- Para determinar la cuantía de la adjudicación, se considerará el avalúo catastral a la fecha en que fue presentada la solicitud por parte del poseionario.

Art. 17.- EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO. Una vez establecido el precio de la adjudicación, el Alcalde (a), dispondrá a la Dirección Financiera quienes en el plazo de 15 días emitirán el respectivo título de crédito y el petionario pagará su valor en las ventanillas de recaudación.



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

Art. 19.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Con la resolución del Concejo Municipal y el comprobante de pago, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación en el Registro de Propiedad del Cantón Mejía.

Art. 20.- CATASTRO DE LOS TERRENOS.- Una vez legalizada la adjudicación, Él o Los propietarios presentarán una copia certificada de la escritura a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros quien procederá a catastrarla.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- NORMAS SUPLETORIAS.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se sujetará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Ley Notarial, y demás Leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

SEGUNDA.- 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 la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

TERCERA.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza que reglamenta el proceso de adjudicación de terrenos municipales categorizados como mostrencos y/o vacantes ubicados en la zona urbana y suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía, 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.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

PRIMERA.- INCORPORACIÓN DEL INVENTARIO DE PREDIO.- 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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



poseionarios, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los 14 días del mes de Julio de 2016.

Ec. Ramiro Barros Jácome
ALCALDE
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA

Sra. Miryam Larco Santamaría
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)
GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- *La Ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesiones: del 02 de Junio de 2016 y 14 de Julio de 2016. Machachi, 18 de Julio de 2016. Certifico.-*

Sra. Miryam Larco Santamaría
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA

*De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso 4to. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a Usted señor Alcalde **La ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA**, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 19 de Julio de 2016.*

Sra. Miryam Larco Santamaría
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.- Machachi, 25 de Julio del 2016; las 12h00.- De Conformidad con la facultad que me otorga el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono **La ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA,** en razón que ha seguido el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes. Se publicará en la Gaceta Oficial y en el dominio web del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía. Cúmplase.-

Ec. Ramiro Barros Jácome
ALCALDE
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICO.- Que la presente Ordenanza fue sancionada por el Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el 25 de Julio de 2016.

Sra. Miryam Larco Santamaría
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA

Miryam L.