

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES**

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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;

Que, el Art. 66, numeral 26 de la Constitución, reconoce 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 Art. 321 de la Constitución, señala que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el Art. 375 de la Constitución, dispone que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda;

Que, el Art. 3 de la constitución, indica que son: Son deberes primordiales del Estado: ... (...) 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;

Que, el Art. 238 de la Constitución, indica 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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

Que, el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son fines de los gobiernos autónomos descentralizados dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales; literal f) 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;

Que el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se refiere a la Autonomía.- y expresa lo siguiente: 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, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional. La autonomía política es la

capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana. La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley. La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley. Su ejercicio no excluirá la acción de los organismos nacionales de control en uso de sus facultades constitucionales y legales;

Que, el Art. 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se refiere a la Garantía de autonomía de los GADs: Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República. **Está especialmente prohibido a cualquier autoridad o funcionario ajeno a los gobiernos autónomos descentralizados, lo siguiente: a) Derogar, reformar o suspender la ejecución de estatutos de autonomía; normas regionales; ordenanzas provinciales, distritales y municipales; reglamentos, acuerdos o resoluciones parroquiales rurales; expedidas por sus autoridades en el marco de la Constitución y leyes de la República; ... (...)** La inobservancia de cualquiera de estas disposiciones será causal de nulidad del acto y de destitución del funcionario público responsable en el marco del debido proceso y conforme el procedimiento previsto en la ley que regula el servicio público, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar;

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se refiere a la Facultad normativa, e indica lo siguiente: Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y 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. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno municipal las siguientes: literal a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y en su literal i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; como es la del literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; Que el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que son atribuciones del concejo municipal las siguientes: **a)** 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; **b)** Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; **c)** Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute; ... (...);

Que, el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;

Que, el Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé, que son bienes municipales aquellos sobre los cuales las Municipalidades ejercen dominio;

Que, el literal c) del Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé, que constituyen bienes de dominio privado del GAD Municipal, los bienes mostrencos, situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, el inciso quinto del Art. 481 del COOTAD establece que se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; y que los gobiernos autónomos descentralizados municipales mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizarlos;

Que, el Art. 426 del COOTAD señala que: "(...) Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente";

Que, el GAD Municipal de Vinces, a través del Dirección de Ordenamiento Territorial, mantiene el inventario valorizado de los bienes de dominio privado, en estricta aplicación de lo dispuesto por el Art. 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, en el cantón Vinces existen bienes inmuebles urbanos y de expansión urbana, así como bienes inmuebles ubicados en las cabeceras parroquiales rurales y centros poblados, que están en posesión de personas del lugar por muchos años y que carecen de justo título de dominio; y que, por disposición de la Ley, son de propiedad municipal, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por el GAD Municipal de Vinces, a través de la legalización a favor de dichas personas, a fin de procurar el bienestar material y social de los ciudadanos y contribuir al fomento de los intereses locales;

Que, el numeral 6 del artículo 596 del COOTAD estipula, en los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía;

Que, el numeral 9, del Art. 264 de la Norma Suprema, establece que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 321 de la Carta Magna determina que: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental";

Que, el Art. 605 del Código Civil dispone que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas en los límites territoriales, carecen de otro dueño";

Que, con fecha 14 de octubre del año 2005, se aprobó la ORDENANZA QUE AUTORIZA LA CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS DE COMPRAVENTA A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS DE LOS TERRENOS MUNICIPALES EN EL DENOMINADO CASCO COLONIAL DE VINCES;

Que, con fecha 14 de octubre del año 2005, se aprobó la ORDENANZA QUE AUTORIZA LA CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS DE COMPRAVENTA A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS DE LOS TERRENOS MUNICIPALES EN la parroquia playas de Vinces;

Que, con fecha 3 de octubre de 2014, se aprobó la ORDENANZA PARA LA TITULACIÓN DE LOS PREDIOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA CIUDADELA SAN LORENZO (NICARAGUA) A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS RECONOCIDOS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES;

Que, con fecha 31 de enero de 2019, se aprobó la ORDENANZA QUE AUTORIZA LA VENTA DE SOLARES O LOTES DE TERRENOS EN LAS CIUDADELAS MUNICIPALES SANTA ISABEL II (ANTES DENOMINADA UN SOLO TOQUE), ENRIQUE MORAN MUÑOZ Y BRISAS DE LA REFORMA, UBICADAS EN LA PARROQUIA URBANA BALZAR DE VINCES;

Que, con fecha 16 de enero del año 2019, se aprobó 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 DEL CANTÓN VINCES;

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD" establece que: "(...) Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros (...)"; y,

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador, así como los artículos 7; 57, literal a); 87 y 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Vinces.

EXPIDE:

La siguiente

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LAS ORDENANZAS QUE REGULAN EL PROCESO DE DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO, VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN ZONAS URBANAS, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN VINCES, Y ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL ANTONIO SOTOMAYOR.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES:

Art. 1.- FINES. - La presente ordenanza tiene como fines generales los siguientes:

- a) Regularizar a través de un procedimiento administrativo la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana del Cantón Vinces, inclusive el área urbana de la Parroquia Rural Antonio Sotomayor;
- b) Otorgar un justo título a los posecionarios de terrenos mostrencos y a los posecionarios de terrenos de propiedad municipal de dominio privado;
- c) Controlar el crecimiento en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas, zonas de expansión urbana y cabeceras parroquiales;
- d) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de posesión y dominio, de los posecionarios de buena fe por el tiempo que determina la ley;
- e) Conceder el dominio de las tierras siempre que éstas no estén en litigio judicial; ni pese sobre ella ningún gravamen;
- f) Determinar el valor a pagar por la venta de lotes;
- g) Adjudicar fajas de terrenos municipales por la apertura de vías, mediante el proceso de pública subasta.

Art. 2.- BASE LEGAL. - El Artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los Concejos podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca o permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Art. 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente ordenanza se aplicará en el proceso administrativo para la declaración del bien mostrenco, venta de terrenos mostrencos en posesión de particulares; y venta de terrenos municipales ubicados en zonas urbanas, zonas de expansión urbana y cabeceras parroquiales urbanas del cantón VINCES, además del área urbana de la Parroquia Rural Antonio Sotomayor, a los solares o terrenos que estén actualmente ocupados por posesionarios de buena fe, y que los mismos no se encuentren en litigio.

Art. 4.- LA POSESIÓN. - Para los efectos de la presente ordenanza se entenderá a la posesión como la tenencia del inmueble con ánimo de señor y dueño por el lapso mínimo de cinco (5) años. El registro en el catastro municipal, el pago del impuesto predial, constituirán prueba de la posesión.

Art. 5.- BENEFICIARIOS. - Serán beneficiarios de la declaración de bien mostrenco, venta de terrenos mostrencos y venta de terrenos municipales, las personas-naturales y jurídicas que cumplan los requisitos establecidos en la presente ordenanza y demuestren haber estado en posesión del inmueble por el tiempo establecido el artículo anterior.

Art. 6.- POTESTAD ADMINISTRATIVA. - El GAD Municipal de VINCES tendrá la potestad administrativa para declarar un bien mostrenco en posesión de particulares y la venta de terrenos mostrencos y terrenos municipales mediante la celebración de escrituras públicas a favor de cualquier persona natural, de conformidad a las disposiciones de esta ordenanza.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES:

Art. 7.- BIENES MUNICIPALES DE DOMINIO PRIVADO. - Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público y no forman parte del dominio público o afectados al servicio público; serán igualmente considerados bienes de dominio privado los bienes mostrencos que se encuentran en posesión de particulares situados en toda la circunscripción cantonal de VINCES.

Art. 8.- PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES.- Podrán acceder a los procedimientos establecidos en la presente ordenanza las personas naturales que se encuentren ininterrumpidamente por más de (5) cinco años, en posesión de un lote de terreno mostrenco o terreno municipal ubicado en zona urbana, zona de expansión urbana y cabeceras parroquiales urbanas del cantón

VINCES, y el área urbana de la parroquia rural Antonio Sotomayor, en forma pacífica, tranquila, con ánimo de señor y dueño, sin perturbación de ninguna clase y que no se encuentren en litigio judicial pendiente.

Art. 9.- BIENES MOSTRENCOS. - Se consideran mostrencos a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido, y que no tengan un título de dominio debidamente inscrito en el registro de la propiedad municipal del cantón VINCES. Para los efectos de esta ordenanza se clasifican de la siguiente manera:

- a) **Bienes mostrencos del GAD Municipal de VINCES.** - Son aquellos bienes inmuebles vacantes, abandonados que no poseen construcción, propietario ni posesionario alguno; y que el GAD Municipal de VINCES lo regulariza, pasando a formar parte del patrimonio de la institución. Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos; y,
- b) **Bienes mostrencos con poseionarios.** - Son aquellos bienes inmuebles que se encuentran en posesión de personas naturales y que el GAD Municipal de VINCES, podrá declararlos para su posterior venta a los poseionarios, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

CAPÍTULO III

REQUISITOS PARA SOLICITAR LA DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES

Art. 10.- REQUISITOS. - La solicitud para la declaración de bien mostrenco y venta de terrenos municipales será presentada en la secretaría General del GADM VINCES, acompañada obligatoriamente de la siguiente documentación:

- a) Petición dirigida al señor alcalde (previa al pago de la tasa correspondiente), solicitando la regularización del bien inmueble que mantiene en posesión, señalando domicilio, número de celular y correo electrónico para futuras notificaciones, deberá señalar con claridad si se trata de declaración de bien mostrenco o venta de terreno municipal. En caso de ser casado o casada, la petición deberá ser firmada por ambos cónyuges;
- b) Copia a color (legible) de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del o los solicitantes;
- c) **Certificado de no adeudar al Municipio del o los solicitantes;**
- d) **Certificado actualizado del Registro de la Propiedad en el que conste lo siguiente:**
 - Para el caso de declaración de bien mostrenco, que el predio materia de regularización carece de título de dominio; y
 - Para el caso de venta de terrenos municipales, presentará el certificado actualizado del Registro de la Propiedad que justifique la titularidad del bien a favor del GAD Municipal;
- e) Levantamiento planimétrico del bien que será materia de la adjudicación elaborado por un ingeniero civil o arquitecto;
- f) **Declaración juramentada de los solicitantes en referencia a los siguientes hechos:**

- Que es o son legalmente capaz.
 - La afirmación de la/el solicitante de encontrarse en pacífica, pública e ininterrumpida posesión con el ánimo de señor/a y dueño/a del terreno por más de cinco años a la fecha de la declaración.
 - Descripción sobre los actos de posesión realizados en el bien y la determinación de las obras y/o mejoras realizadas en el inmueble.
 - La afirmación de que el trámite solicitado no genera conflicto de lindero con sus colindantes o con terceros.
 - Que no hay afectación a terceras personas naturales o jurídicas.
 - Que asumen la responsabilidad civil, penal o administrativa, en caso de evidenciarse dolo o fraude con el objetivo de lograr la regularización;
- g)** Certificado de la Unidad de Avalúos y Catastros, en el que se indique si el inmueble se encuentra ubicado en zona urbana o urbano marginal - rural, linderos y su correspondiente avalúo; y,
- h)** El comprobante de pago del impuesto predial.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO

Art. 11.- COSTO DEL TRÁMITE. - Se establece una tasa equivalente al 25% del salario básico unificado vigente, por prestación del servicio administrativo. Dicha tasa deberá ser pagada en recaudación municipal y se adjuntará a la solicitud de declaración o venta de terrenos municipales. Esta tasa no será reembolsable en caso que no proceda la venta o adjudicación del lote de terreno.

Art. 12.- AUTORIDAD DE SUSTANCIACIÓN. - El procedimiento para la declaración de mostrenco respecto de un bien inmueble urbano, estará a cargo de la Dirección de Ordenamiento Territorial, cuyo Director/a actuará de oficio dentro del ejercicio de sus funciones o a petición de cualquier persona natural que se encuentre en posesión de un bien de esta clase. Para tal efecto se actuará de acuerdo al procedimiento establecido en este capítulo.

Art. 13.- INICIO. - Una vez que el expediente sea remitido al Alcalde y/o a la Dirección de Ordenamiento Territorial, ésta última dará inicio al procedimiento conforme al siguiente artículo.

Art. 14.- INFORMES. - La Dirección de Ordenamiento Territorial dispondrá que los técnicos de avalúos y catastros y directores de otras áreas los siguientes certificados e informes:

➤ **Al Director de Gestión Ambiental** (Técnico de Gestión de Riesgos) elaborará un informe de evaluación de riegos incluyendo la siguiente información:

- Descripción física del predio
- Registro o afectaciones en el predio
- Elementos expuestos y vulnerables
- Conclusiones y recomendaciones
- Soporte fotográfico.

➤ **A la Dirección Financiera**, verificará que el bien objeto de declaración no conste como patrimonio de la institución.

➤ **La dirección de gestión ambiental en conjunto con la dirección de ordenamiento territorial:** certificarán si el bien inmueble no pertenece a áreas verdes, zonas de protección o riveras de ríos.

Art. 15.- INFORME DE DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL. - Obtenidos los informes señalados en el artículo anterior y verificado el cumplimiento de los requisitos generales del artículo 10, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, remitirá un informe adjuntando la ficha técnica del bien inmueble a ser declarado mostrenco con la siguiente información:

- Linderos y áreas
- Ubicación, numeración y otros datos de identificación necesarios del inmueble, coordenadas GPS
- Avalúo y clave catastral
- Verificará y contrastará el levantamiento topográfico presentado por los beneficiarios, a efecto de establecer si la información es real.
- Señalará si se encuentra o no afectado al plan regulador; y,
- Establecerá la viabilidad técnica de la declaración de mostrenco.

Art. 16.- INFORME JURÍDICO. - Cumplido lo dispuesto en el artículo anterior la Dirección de Ordenamiento Territorial remitirá el expediente al Departamento Jurídico, quien emitirá el criterio jurídico respecto a la legalidad del trámite e informará si cuenta con todos los documentos, informes y requisitos establecidos para este trámite.

Art. 17.- AUTORIZACIÓN. - Con el criterio jurídico el Alcalde autorizará al Departamento Jurídico para la elaboración de la resolución administrativa de declaración de bien inmueble mostrenco, estableciendo las características del bien inmueble, ubicación, linderos, avalúo y disponiendo la inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad e ingreso al Catastro municipal, a costa del beneficiario.

Art. 18.- RESOLUCIÓN. - La resolución administrativa deberá remitirse a la secretaria general del GADM Vinces para la publicación en la página web institucional, a efecto de que, las personas que se creyeran con derechos reales puedan oponerse a la misma.

Art. 19.- PUBLICACIÓN Y EJECUCIÓN.- Transcurrido el plazo de 10 días posteriores a la publicación y sin que exista oposición alguna, la Secretaria General del GADM Vinces notificará a la Dirección Financiera y a la Dirección Administrativa para que se proceda a inventariarlo como bien de dominio privado del GAD Municipal del cantón Vinces; notificará a los beneficiarios cuando se trata de una declaración de bien mostrenco en posesión de particulares para que de forma obligatoria inscriban a su costa la resolución en el Registro de la Propiedad y lo ingresen al Catastro Municipal.

Si en el plazo de quince días los beneficiarios no inscribieren la resolución en el Registro de la Propiedad, la institución Municipal de oficio podrá realizar la inscripción, los gastos que represente será a cargo del beneficiario, para lo cual, la Dirección Financiera emitirá el título de crédito correspondiente, sin perjuicio de recaudar estos valores por la vía coactiva.

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES.

Art. 20.- CONOCIMIENTO DE LAS SOLICITUDES. - Una vez recibidas las solicitudes de venta de terrenos municipales a favor de los petitionarios, el/la Alcalde/sa, lo remitirá junto con el expediente a la Dirección de Ordenamiento Territorial para la sustanciación del procedimiento.

Art. 21.- DE LOS INFORMES Y CERTIFICACIONES. - Dirección de Ordenamiento Territorial, solicitará a los departamentos Municipales las siguientes certificaciones:

Certificación de Dirección Financiera. - La Dirección Financiera certificará si el bien objeto de enajenación no reporta provecho a las finanzas del GADM Vinces o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino.

Certificación del área de Avalúos y Catastros. - El responsable de Avalúos y Catastros certificará el área de terreno, ubicación (urbana), linderos, valor catastral y valor real (porcentaje) que el usuario debe cancelar por el bien inmueble.

Certificación del Técnico de Gestión de Riesgos. - El Técnico de Gestión de Riesgos o quien ocupe este cargo, certificará si el predio no se encuentra en zona de riesgo.

Art. 22.- INFORMES FINALES. – las unidades de avalúos y catastros y la procuraduría síndica del GADM Vinces emitirán los siguientes informes:

Informe de Factibilidad.- Compendiados todos los informes señalados en el artículo anterior, la Dirección de Ordenamiento Territorial, a través de la unidad de avalúos y catastros realizará la inspección y constatación de medidas conforme al levantamiento

planimétrico presentado por el beneficiario, a fin de determinar el área, linderos del bien inmueble y si éste se encuentra o no afectado para obra pública municipal o por efectos de planificación cantonal; concluirá su informe indicando la factibilidad técnica de continuar con el trámite, y lo remitirá a la Procuraduría Sindica.

Informe de procuraría síndica.- El Procurador Síndico Municipal emitirá un informe jurídico respecto a la legalidad del trámite cerciorándose de la existencia de todos los requisitos, certificaciones e informes de los departamentos municipales involucrados en el proceso; y, verificará que la declaración juramentada se encuentre elaborada de conformidad a lo dispuesto en la presente ordenanza; concluirá su informe sugiriendo al Alcalde que el expediente sea puesto a conocimiento del Concejo Cantonal para que resuelvan la autorización.

CAPÍTULO VI

DE LA AUTORIZACIÓN Y VENTA

Art. 23.- APROBACIÓN. - Corresponde al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, mediante resolución aprobar o negar la venta de terrenos municipales, de ser favorable la autorización dispondrá lo siguiente:

1. **La notificación de la resolución al interesado,**
2. Que el expediente pase a conocimiento de la Dirección Financiera, para la emisión del título de crédito por el valor de la venta establecido en el informe de Avalúos y Catastros; y,
3. **La celebración de la escritura pública de compraventa en los términos de la presente ordenanza.**
4. La protocolización, inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Vinces, y el catastro del bien en la oficina de Avalúos y Catastros, a costa del beneficiario.

Art. 24.- PROHIBICIÓN DE ADJUDICACIÓN Y VENTA. - No se podrá vender, adjudicarán y venderán terrenos o predios ubicados en lugares o sectores que se encuentren declarados como áreas verdes, zonas de protección, en zonas rurales y áreas de riesgos, lo cual, deberá ser verificado por la Dirección de Ordenamiento Territorial al momento de emitir su informe señalado en el artículo 22.

Art. 25.- DE LOS GASTOS. - Los costos que se generen por efecto del trámite establecido en la presente ordenanza, hasta obtener finalmente el ingreso al catastro municipal, serán sufragados por el beneficiario. Se exceptúa de este pago las certificaciones e informes que internamente emitan los funcionarios para la sustentación del procedimiento.

CAPÍTULO VII

**PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA LA VENTA DE TERRENOS
PREVIAMENTE DECLARADOS MOSTRENCOS O EN POSESIÓN DE
PARTICULARES.**

Art. 26.- CONDICIÓN ESPECIAL. - Los posecionarios de inmuebles que previamente realizaron el trámite previsto en el capítulo IV de esta ordenanza, se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) Presentarán la solicitud dirigida al Alcalde.**
- b) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del bien inmueble declarado mostrenco.**
- c) Copia de la declaración presentada para el trámite de declaración de bien mostrenco.**
- d) Copia de la resolución administrativa de declaración de bien mostrenco.**

Art. 27.- APROBACIÓN. - Con el informe jurídico pasará a conocimiento del Concejo Municipal, quien autorizará la venta del bien declarado previamente mostrenco sujetándose a lo dispuesto en el artículo 23 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO VIII

**DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, VALOR Y
FORMA DE PAGO.**

Art. 28.- DIMENSIÓN DE LOS LOTES DE TERRENO. - Los lotes de terreno regularizados a través del procedimiento establecido en la presente ordenanza, tendrán la superficie y delimitación que determine el plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Vinces y/o sus ordenanzas conexas, su cumplimiento estará a cargo de Dirección de Ordenamiento Territorial.

Art. 29.- VALOR DEL TERRENO.- En base a los principios de solidaridad, subsidiariedad y sustentabilidad del desarrollo y de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, contemplados en el COOTAD y por ser política de desarrollo social y económico de esta entidad municipal, para que todas las personas que no cuenten con un título de dominio o propiedad, tengan la oportunidad de legalizar los lotes de terreno que han mantenido en posesión, el valor a pagar por los lotes de terreno y/o las fajas de terreno de propiedad del GAD Municipal del Cantón Vinces, se establecerá en base a los parámetros dictados en el siguiente artículo.

Art. 30.- DE LOS PARÁMETROS PARA LA VALORIZACIÓN DE LOS LOTES DE TERRENOS. - Dentro de la prestación de servicios básicos o beneficios que reciben los predios ubicados en zonas urbanas, zonas de expansión urbana y cabeceras parroquiales

urbanas del cantón VINCES, además del área urbana de la Parroquia Rural Antonio Sotomayor, tenemos los siguientes:

1. - energía eléctrica;
- 2.- agua potable;
- 3.- alcantarillado sanitario;
- 4.-alcantarillado pluvial;
- 5.- Recolección de basura;
- 6.- aceras y bordillos,
- 7.- calle pavimentada, asfaltada o adoquinada

Art. 31.- PORCENTAJE DEL VALOR DEL TERRENO PARA LA ADJUDICACIÓN O COMPRA. - Por lo expuesto en el artículo anterior la dirección de ordenamiento territorial a través de la unidad de avalúos y catastros deberá de emitir el informe del valor del lote de terreno de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- a) El 40% del avalúo catastral, siempre y cuando el predio cuente con los 7 servicios básicos o beneficios señalados en el artículo 30 de la presente ordenanza;
- b) El 35% del avalúo catastral, siempre y cuando el predio cuente con 6 de los servicios básicos o beneficios señalados en el artículo 30 de la presente ordenanza;
- c) El 30% del avalúo catastral, siempre y cuando el predio cuente con 5 de los servicios básicos o beneficios señalados en el artículo 30 de la presente ordenanza;
- d) El 25% del avalúo catastral, siempre y cuando el predio cuente con 4 de los servicios básicos o beneficios señalados en el artículo 30 de la presente ordenanza;
- e) El 20% del avalúo catastral, siempre y cuando el predio cuente con 3 de los servicios básicos o beneficios señalados en el artículo 30 de la presente ordenanza;
- f) El 15% del avalúo catastral, siempre y cuando el predio cuente con 2 de los servicios básicos o beneficios señalados en el artículo 30 de la presente ordenanza;
- g) El 10% del avalúo catastral, siempre y cuando el predio cuente con 1 de los servicios básicos o beneficios señalados en el artículo 30 de la presente ordenanza;
y,
- h) El 5% del avalúo catastral, siempre y cuando el predio no cuente con ninguno de los servicios básicos o beneficios señalados en el artículo 30 de la presente ordenanza.

Art. 32.- FORMA DE PAGO. - Los beneficiarios harán su pago de contado en moneda de curso legal. Si el poseionario no está en condiciones de realizar un solo pago el alcalde podrá autorizar se cancelen los valores en un convenio de pago de hasta 24 meses.

CAPÍTULO IX

DE LAS RECLAMACIONES

Art. 33.- DE LAS RECLAMACIONES. - Las personas naturales o jurídicas que se consideren afectados por el inicio del proceso para la declaratoria de bien mostrenco o venta de terreno municipal, podrán presentar sus reclamos en la secretaría del GAD Municipal del Cantón Vinces, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, incluido el pago de la tasa administrativa respectiva;
- b) **Copia de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;**
- c) Certificado historiado actualizado del bien objeto del reclamo emitido por el Registro de la Propiedad;
- d) **Certificado o comprobante de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado;**
- e) **Certificado de no adeudar al GADM del cantón Vinces;**
- f) **Los documentos con los cuales justifique su derecho; y,**
- g) Levantamiento planimétrico del inmueble, describiendo ubicación, medidas, linderos y superficie.

Con la reclamación el Alcalde pondrá en conocimiento del concejo Cantonal, quien deberá resolver en el término de 30 días; si para contar con los elementos de convicción suficientes y de creerlo necesario el concejo, se podrá requerir otros informes y certificaciones a los funcionarios de la institución, o alguna otra prueba documental adicional al solicitante, para lo cual se amplía el término en 15 días más.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - PROHIBICIÓN. - No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza el alcalde, los señores concejales y servidores de libre nombramiento y remoción en ejecución del cargo dentro del GADM Vinces.

SEGUNDA. - PERÍMETRO URBANO. - Para efectos y aplicación de la presente ordenanza, se consideran perímetros urbanos, la expansión urbana de la ciudad de Vinces, cabecera parroquial rural de Antonio Sotomayor (área Urbana), y todos los centros poblados del cantón Vinces, que estén dentro del perímetro urbano determinado en la ordenanza correspondiente.

TERCERA. - NORMAS SUPLETORIAS. - En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial, Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelos y su Reglamento General; y demás leyes conexas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - INCORPORACIÓN AL INVENTARIO DE PREDIOS. - Hasta que el GAD Municipal de VINCES 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. – BENEFICIO PARA LOS POSEEDORES DE BUENA FE, DERECHO A LA TIERRA. – Por el plazo de 18 meses desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, y por esta sola vez, sobre los predios catastrados a nombre del poseedor de buena fe por más de 10 años y sobre el cual exista una construcción que sea utilizada para vivienda, una vez que se cumpla con todos los trámites e informes señalados en la presente ordenanza, se procederá a realizar la adjudicación o venta del lote de terreno por el solo pago del **derecho a la tierra**, teniendo este pago que se debe realizar, **un valor dos (2) remuneraciones básicas del trabajador privado ecuatoriano**.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Se derogan las ordenanzas, reglamentos, resoluciones y cualquier otra normativa de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente y que sobre esta misma materia se hubieren expedido en el GAD Municipal del Cantón VINCES, específicamente estas:

1. ORDENANZA QUE AUTORIZA LA CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS DE COMPRA-VENTA A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS DE TERRENOS MUNICIPALES EN EL CASCO COLONIAL DE VINCES.
2. ORDENANZA QUE AUTORIZA LA CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS DE COMPRA-VENTA A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS DE TERRENOS MUNICIPALES EN LA PARROQUIA PLAYAS DE VINCES
3. ORDENANZA PARA LA TITULACIÓN DE LOS PREDIOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA CIUDADELA “SAN LORENZO” (NICARAGUA) A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS RECONOCIDOS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES.

4. ORDENANZA NRO. GADMVINCES-2019-001-OR - ORDENANZA QUE AUTORIZA LA VENTA DE TERRENOS UBICADOS EN LA COOPERATIVA DE VIVIENDA AUGUSTO VALENCIA FIGUEROA, CONOCIDA COMO SECTOR "LOS LIMONEROS", DE LA ZONA URBANA DEL CANTÓN VINCES.
5. ORDENANZA NRO. GADMVINCES-2019-002-OR - ORDENANZA QUE AUTORIZA LA VENTA DE SOLARES O LOTES DE TERRENOS EN LAS CIUDADELAS MUNICIPALES SANTA ISABEL II (ANTES DENOMINADA UN SOLO TOQUE), ENRIQUE MORÁN MUÑOZ Y BRISAS DE LA REFORMA, UBICADAS EN LA PARROQUIA URBANA BALZAR DE VINCES.
6. ORDENANZA NO. 2017-010 QUE REGLAMENTA EL PROCESO DE ESCRITURACIÓN DE LOS BIENES VACANTES O MOSTRENCOS Y LA LEGALIZACIÓN DE BIENES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES DEL CANTÓN VINCES.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia luego de su aprobación, sanción y suscripción, **sin perjuicio de su publicación** en la página web institucional, gaceta municipal y en el Registro Oficial, conforme lo determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la sala de sesiones del palacio municipal de Vinces, a los veintinueve días del mes de julio del dos mil veintidós.



Firmado electrónicamente por:
**JUAN ALFONSO
MONTALVÁN
CEREZO**

Sr. Juan Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DEL CANTÓN VINCES



Firmado electrónicamente por:
**ERIK DE JESUS
VELIZ LLAGUNO**

Ab. Erik Véliz Llaguno
SECRETARIO GENERAL (E)

CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Vinces en las sesiones celebradas los días nueve de junio del dos mil veintidós y veintinueve de julio del dos mil veintidós; y, cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción por parte del ejecutivo.

Vinces, 1 de agosto del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**ERIK DE JESUS
VELIZ LLAGUNO**

Ab. Erik Véliz Llaguno
SECRETARIO GENERAL (E)

En mi calidad de alcalde del cantón, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA A LAS ORDENANZAS QUE REGULAN EL PROCESO DE DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO, VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN ZONAS URBANAS, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN VINCES, Y ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL ANTONIO SOTOMAYOR; y, ordeno su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta oficial municipal y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces. Una vez cumplidas con estas formalidades se deberá remitir en archivo digital la presente ordenanza a la Asamblea Nacional.

Vinces, 2 de agosto del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**JUAN ALFONSO
MONTALVÁN
CEREZO**

Sr. Juan Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DEL CANTÓN VINCES

Sancionó y ordenó la promulgación de la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA A LAS ORDENANZAS QUE REGULAN EL PROCESO DE DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO, VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN ZONAS URBANAS, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN VINCES, Y ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL ANTONIO SOTOMAYOR el señor Juan Alfonso Montalván Cerezo, alcalde del cantón Vinces, a los dos días del mes de agosto del año dos mil veintidós, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Lo certifico.

Vinces, 2 de agosto del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**ERIK DE JESUS
VELIZ LLAGUNO**

Ab. Erik Véliz Llaguno
SECRETARIO GENERAL (E)